

## Esecuzione Immobiliare N° 438/ 2015

**Creditore procedente: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAGLIARI**

**contro**

**Debitori:**

**Giudice dell'esecuzione:**

*Dott.ssa Silvia Cocco*

**Consulente tecnico d'ufficio:**

*Dott. Ing. Giangiacomo Meloni*



## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Nell'udienza del giorno 06/02/2018, presso il Tribunale di Cagliari, il Giudice dell'esecuzione Dott. Enzo Luchi mi conferiva l'incarico di consulenza tecnica nella procedura di espropriazione immobiliare n°438/15 promossa dalla  cui debito è garantito dai signori  in tale occasione mi venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;**  
**predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);  
**acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
- 2) descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);



- 3) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **proceda**, ove necessario 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 delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **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 dichiarazioni 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, 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 delle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'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;



- 6) **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;
- 7) 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, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, 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 legittimamente 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 calore 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;
- 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 relativi al bene pignorato;
- 14) predisponga** – quale allegato autonomo- l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni



svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- b) invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c assegnando alle parti un termine non superiore ai **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) Invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;
- d) intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora le parti abbiano fatto pervenire nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;**
- e) segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- f) formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.



Ad evasione dell'incarico ricevuto, avendo proceduto alle indagini e ai rilievi del caso, espongo qui di seguito i risultati dei miei accertamenti. Il sottoscritto in data:

- 09/03/2018 e 08/05/2018 ha svolto gli accertamenti sulla banca dati catastale presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari;
- 03/04/2018 si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Elmas per eseguire l'accesso alla cartella e per richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 10/04/2018 si è recato presso lo stesso Ufficio per il ritiro del Certificato di Destinazione Urbanistica.;
- 12/04/2018 ha ritirato le copie documentali presso la copisteria convenzionata con il Comune di Elmas;
- 25/05/2018 ha effettuato un'ispezione ipotecaria presso la Conservatoria di Cagliari;
- 12/06/2018 ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa ubicati nel comune di Elmas; data la lunghezza delle operazioni legata alla dimensione e alla complessità planimetrica dell'immobile, si è deciso per un secondo sopralluogo svolto in data 19/06/2018;
- 13/09/2018 si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari per eseguire l'accesso alla cartella.
- 17/10/2018 non ha potuto effettuare il sopralluogo presso gli oggetti di causa ubicati nel comune di Cagliari causa mancato ritiro della raccomandata di preavviso sopralluogo da parte del sig. Elvio Macis; a tal fine il
- 26/11/2018 ha presentato un'istanza per la nomina di un custode e per la richiesta di proroga della consegna della relazione peritale; il 31/01/2019 tale istanza veniva accolta parzialmente concedendo una proroga al 05/12/2019 e delegando all'avvocato Porru (di parte Marroccu) l'attività di tramite con la parte per i sopralluoghi;
- 03/11/2019 ha presentato un'istanza per la richiesta di proroga della consegna della relazione peritale di 90 giorni accolta in data 18/11/2019;
- 16/12/2019 ha effettuato il sopralluogo presso tutti gli immobili oggetto di causa ubicati nel comune di Cagliari ad esclusione dell'unità negoziale 2 per la quale il sig. Macis non è risultato reperibile e per la



quale l'attività di tramite dell'avv.  non è stata possibile non rappresentando il sig.  ma la sig.ra

- 15/06/2020 in seguito a richiesta di nomina del custode giudiziario è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile al punto sopra;
- 10/11/2020 ha richiesto via pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Elmas i certificati di residenza anagrafica relativi agli immobili oggetto di procedura ex art. 54 ter, d.l. n. 18/2020 conv. nella l.n. 27/2020 ricevendo risposta il 14/12/2020;
- 10/11/2020 ha richiesto via pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Cagliari il certificato di residenza anagrafica relativi agli immobili oggetto di procedura ex art. 54 ter, d.l. n. 18/2020 conv. nella l.n. 27/2020 non ricevendo alcuna risposta; ogni sollecito è stato vano;
- 07/01/2021 ha effettuato un'ulteriore ispezione ipotecaria presso la Conservatoria di Cagliari per verificare ed eventualmente aggiornare i dati già raccolti;





## QUESITO N°1

### I beni soggetti a pignoramento:

il 21 ottobre 2015, al Registro Generale n. 27978 e al Registro Particolare 22122, viene trascritto il verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 1 ottobre 2015, numero di Repertorio 5402/2015, dei seguenti immobili:

- **UNITÀ NEGOZIALE 1 (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà):**
  - a) Immobile sito nel Comune di Cagliari nella Via San Paolo e censito al NCEU al Foglio 17, particella 618, sub. 2 (ex part. 209 sub. 6), categoria A/10 – Uffici e studi privati, Classe 1, consistenza 4 vani;
  - b) Immobile sito nel Comune di Cagliari nella Via San Paolo e censito al NCEU al Foglio 17, particella 618, sub. 3 (ex part. 209 sub. 7), categoria C/2 – Magazzini e locali di deposito, Classe 1, consistenza 228 m<sup>2</sup>;
  - c) Immobile sito nel Comune di Cagliari nella Via San Paolo e censito al NCEU al Foglio 17, particella 620 (ex part. 209 sub. 9), categoria F/1 – Area Urbana;
- **UNITÀ NEGOZIALE 2 (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà):**
  - a) Immobile sito nel Comune di Cagliari nel Viale Sant'Avendrace n. 32 e censito al NCEU al Foglio 18, particella 3706, sub. 4, categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 1, consistenza 5 vani;
- **UNITÀ NEGOZIALE 3 (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà):**
  - a) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 1-2 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 1-2), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 8,5 vani;
- **UNITÀ NEGOZIALE 4 (per la quota di 2/9 del diritto di proprietà):**



- a) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 4 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 4), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 4 vani;
- b) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 5 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 5), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 5 vani;
- c) Immobile sito nel Comune di Elmas e censito al NCT al Foglio 4, particella 523, Qualità Vigneto, Classe 2, consistenza 3 are e 33 centiare.

- a favore di [redacted] – Soc. Coop., cod. fiscale [redacted] per la quota di:

- a) 1/1 per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale 1;
- b) 1/1 per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale 2;
- c) 1/1 per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale 3;
- d) 2/9 per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale 4;

contro:

- la ditta [redacted] cod. fiscale [redacted] per la quota di:

- a) 1/1 per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale 1;

- [redacted] nato a [redacted] per la quota di:

- a) 1/1 per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale 2;

- [redacted] per la quota di:

- a) 1/1 per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale 3
- b) 2/9 per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale 4.



**Iscrizioni pregiudizievoli - Identificazione dell'immobile - Stato di proprietà.**

Sulla base dei documenti in atti, e cioè il Certificato Notarile legge 3 agosto 1998 n. 302 rilasciato dal dott. Gianmassimo Sechi, notaio in Cagliari il 22/10/2015 e a seguito degli accertamenti effettuati personalmente tramite Ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari in data 22/05/2018 e 07/01/2021 risulta:

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**UNITÀ NEGOZIALE 1**

**1.1. Iscrizione del 10 novembre 2004 - Registro Particolare 6.773 Registro Generale 41.367**

Ipoteca volontaria di euro 400.000, derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 200.000 della durata di anni 1, a rogito del dottor Roberto Onano, in data 9 novembre 2004, repertorio n. 6.447, raccolta n. 3.338

**A favore:**

(intero proprietà)

**Contro:**

(intero proprietà)

**1.2. Iscrizione del 7 maggio 2013 - Registro Particolare 1.332 Registro Generale 11.193**

Ipoteca giudiziale di euro 72.490,95, derivante da sentenza di condanna di euro 50.618,00, emessa dal Tribunale di Cagliari, in data 22 febbraio 2013, repertorio n. 468/2013.

**A favore:**

(intero proprietà)

**Contro:**

(intero proprietà)

**1.3. Iscrizione del 25 settembre 2013 - Registro Particolare 2.650 Registro Generale 23.466**



Ipoteca giudiziale di euro 80.000,00, derivante da decreto ingiuntivo di euro 52.320,66 emesso dal Tribunale di Cagliari, in data 8 luglio 2013, repertorio n. 2.888/2013

**A favore:**   
 (intero proprietà)  
**Contro:**  (intero proprietà)

## UNITÀ NEGOZIALE 2

### 2.1. Iscrizione del 25 settembre 2013 - Registro Particolare 2.650 Registro Generale 23.466

Ipoteca giudiziale di euro 80.000,00, derivante da decreto ingiuntivo di euro 52.320,66 emesso dal Tribunale di Cagliari, in data 8 luglio 2013, repertorio n. 2.888/2013

**A favore:**   
 (intero proprietà)  
**Contro:**  (intero proprietà)

## UNITÀ NEGOZIALE 3

### 3.1. Iscrizione del 25 settembre 2013 - Registro Particolare 2.650 Registro Generale 23.466

Ipoteca giudiziale di euro 80.000,00, derivante da decreto ingiuntivo di euro 52.320,66 emesso dal Tribunale di Cagliari, in data 8 luglio 2013, repertorio n. 2.888/2013

**A favore:**   
 (intero proprietà)  
**Contro:**  (intero proprietà)

## UNITÀ NEGOZIALE 4



**4.1. Iscrizione del 25 settembre 2013 - Registro Particolare 2.650 Registro Generale 23.466**

Ipoteca giudiziale di euro 80.000,00, derivante da decreto ingiuntivo di euro 52.320,66 emesso dal Tribunale di Cagliari, in data 8 luglio 2013, repertorio n. 2.888/2013

**A favore:**

**Contro:**

(proprietà per 2/9)

(proprietà per 2/9)



## QUESITO N°2

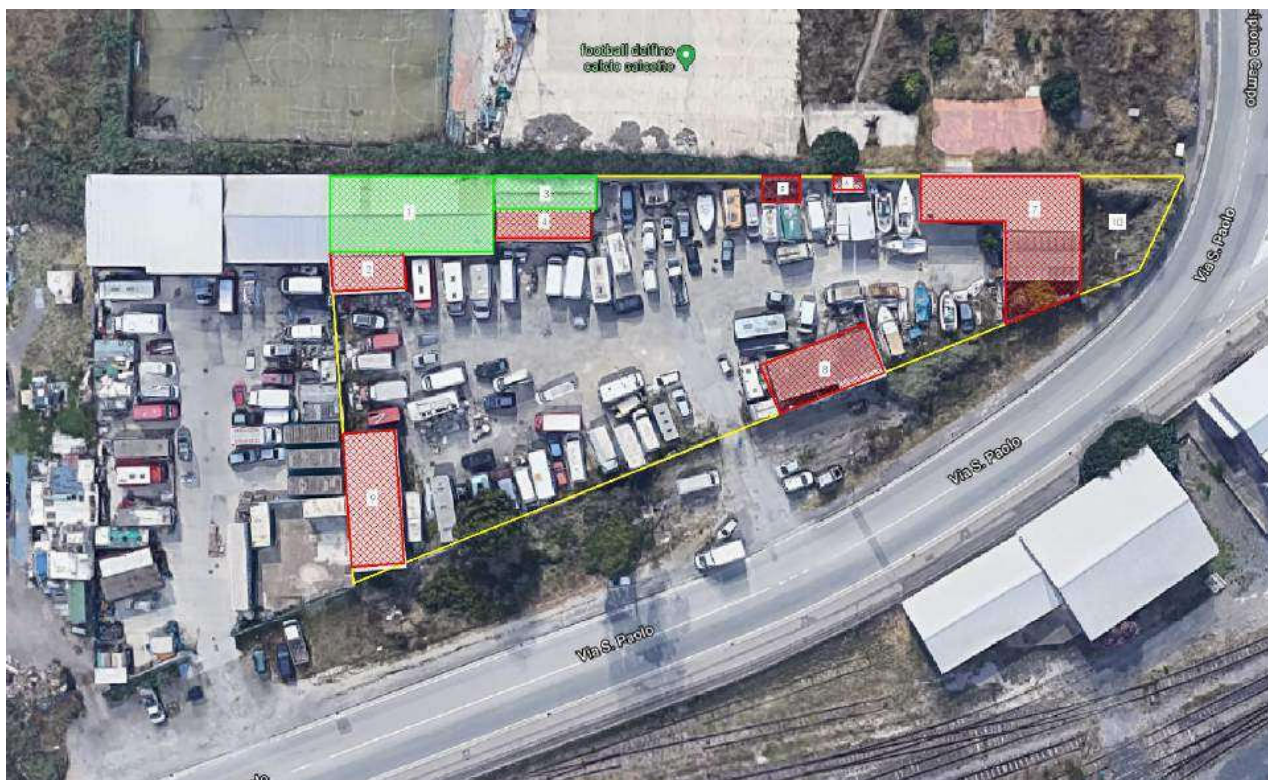
### UNITÀ NEGOZIALE 1

#### Descrizione degli immobili:

- a) Immobile sito nel Comune di Cagliari nella Via San Paolo e censito al NCEU al Foglio 17, particella 618, sub. 2 (ex part. 209 sub. 6), categoria A/10 – Uffici e studi privati, Classe 1, consistenza 4 vani;
- b) Immobile sito nel Comune di Cagliari nella Via San Paolo e censito al NCEU al Foglio 17, particella 618, sub. 3 (ex part. 209 sub. 7), categoria C/2 – Magazzini e locali di deposito, Classe 1, consistenza 228 m<sup>2</sup>;
- c) Immobile sito nel Comune di Cagliari nella Via San Paolo e censito al NCEU al Foglio 17, particella 620 (ex part. 209 sub. 9), categoria F/1 – Area Urbana;

Gli immobili sono ubicati sulla Via San Paolo a Cagliari sopra un lotto di forma pressoché triangolare; il lotto confina a nord e a est con la Via San Paolo, a sud con un altro immobile analogo e a ovest con dei campi sportivi; il lotto dista inoltre circa 300 metri in linea d'aria dalla laguna di Santa Gilla.





All'interno del lotto, a parte un numero imprecisato di vari mezzi (automobili, roulotte, furgoni, moto, camper, barche...), sono presenti diversi fabbricati; nell'immagine sopra sono stati campiti con colore verde quelli in possesso di regolare titolo edilizio; nel dettaglio:

- 1) Capannone – unità negoziale 1 – immobile b)** censito al NCEU al Foglio 17, particella 618, sub. 3 (ex part. 209 sub. 7), categoria C/2 – Magazzini e locali di deposito, Classe 1, consistenza 228 m<sup>2</sup>.

Il fabbricato si sviluppa all'angolo del lotto su una pianta rettangolare con lati esterni pari a 21,75 metri e 10,00 metri; la copertura è a doppia falda in lamiera ondulata su struttura portante in telaio metallico con altezza massima al colmo pari a 4,85 metri e minima pari a 3,50 metri. L'accesso avviene attraverso uno scorrevole della larghezza pari a 3,80 metri posto sul lato lungo affacciante sul cortile interno. All'interno del volume del fabbricato, in corrispondenza dello spigolo a Nord Ovest, è stato realizzato un vano in muratura con altezza pari a 3,50 metri e di dimensioni pari a 8,00 metri di lunghezza per 4,75 di larghezza con un varco privo di porta. L'illuminazione è costituita da plafoniere con tubi al neon sistemati nel telaio metallico a supporto della copertura;



l'impianto è del tipo con corrugati a vista. Il fabbricato, compreso il vano in muratura, è utilizzato come deposito di svariati materiali. Lo stato di manutenzione è da ritenersi scarso.

La superficie lorda è pari a 217,50 mq mentre quella utile calpestabile è pari a 201,30 mq.

## **2) Tettoia a servizio del capannone 1)**

E' realizzata in aderenza al lato lungo del capannone 1) per una lunghezza pari a 9,80 metri e per una profondità pari a 4,90 metri; presenta due lati liberi e due chiusi: il lato lungo dal capannone e quello corto con delle pannellature; la copertura in lamiera ondulata è sostenuta da pilastri metallici a sezione circolare e presenta un'unica falda con leggera inclinazione costante verso il cortile che si trova dalla parte opposta del capannone; l'altezza media è pari a 3,20 metri; il pavimento è realizzato in battuto di cemento. Anche la tettoia è utilizzata come deposito di svariati materiali.

## **3) Uffici – unità negoziale 1 – immobile a) censito al NCEU al Foglio 17, particella 618, sub. 2 (ex part. 209 sub. 6), categoria A/10 – Uffici e studi privati, Classe 1, consistenza 4 vani.**

Il fabbricato è realizzato in aderenza al lato corto del capannone 1) e con questo comunicante tramite una porta. La pianta è rettangolare con lato maggiore pari a 13,65 metri e lato minore pari a 4,35 metri. I due ingressi principali, dotati di sbarre metalliche, sono disposti sul lato lungo e affacciano sul cortile; il primo consente l'accesso a un piccolo disimpegno sul quale si affacciano tre varchi di comunicazione con una stanza (a sinistra), un servizio igienico (frontale) e una seconda stanza (a destra) utilizzata come cucina e dotata di un ulteriore servizio comprensivo di antibagno; la prima stanza comunica con un altro vano nel quale si trovano il secondo ingresso al fabbricato e la porta di comunicazione col capannone; l'altezza dei vani è pari a 3,10 metri. Le murature sono intonacate e tinteggiate; il pavimento e il battiscopa sono in materiale ceramico; l'impianto elettrico è funzionante ed è realizzato in parte sotto traccia e in parte a vista; gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio con vetro singolo; i sanitari sono di tipo





tradizionale, poggiati a pavimento e in porcellana/vetrochina di qualità standard e colore bianco; i rivestimenti di bagni e cucina sono in materiale ceramico. Le finiture sono medie e lo stato manutentivo è da ritenersi scadente: sono presenti diffusi e importanti segni di risalita di umidità dal basso; alcuni frutti degli impianti elettrici risultano mancanti.

La superficie lorda è pari a 59,38 mq mentre quella utile calpestabile è pari a 49,76 mq così distribuiti:

- Stanza 1	13,67 mq
- Stanza 2	15,40 mq
- Stanza 3	12,08 mq
- Disimpegno	1,75 mq
- WC 1	3,50 mq
- Anti WC	1,68 mq
- WC 2	1,68 mq

#### **4) Tettoia a servizio degli uffici 3)**

È realizzata in aderenza al lato lungo del fabbricato destinato a uffici 3) occupandone l'intera lunghezza pari a 13,65 metri e con una profondità pari a 3,95 metri; presenta due lati liberi e due chiusi dalle pareti esterne del fabbricato destinato a uffici e del capannone al punto 1); la copertura in lamiera ondulata è sostenuta da pilastri metallici a sezione quadrata e presenta un'unica falda con leggera inclinazione costante verso il fabbricato; l'altezza media è pari a 3,50 metri; il pavimento è realizzato in battuto di cemento. Anche questa tettoia è utilizzata come deposito di svariati materiali. Sono presenti un divano e una cucina che lasciano supporre un'occupazione dell'area.



**5) Tettoia isolata**

È realizzata in appoggio al muro di cinta sul lato nord est del lotto, in prossimità del fabbricato destinato a uffici; si sviluppa su una pianta rettangolare con lato maggiore pari a 5,00 metri e lato minore pari a 3,50 metri. È costituita da una copertura in lastre tipo onduline rette da struttura metallica ed è attualmente utilizzata come ricovero mezzi.

**6) Deposito in prefabbricato cementizio.**

È realizzata in appoggio al muro di cinta sul lato nord est del lotto; si sviluppa su una pianta rettangolare con lato maggiore pari a 4,00 metri e lato minore pari a 1,75 metri; l'altezza è pari a circa 2,20 metri. È costituito da pareti realizzate con manufatti prefabbricati cementizi con porta di accesso in acciaio; la copertura è in lastre tipo onduline; è attualmente utilizzato per lo stoccaggio di materiali e attrezzature destinate alla pratica della pesca.

**7) Capannone a L**

È realizzato all'estremo nord del lotto occupandone l'angolo; è costituito da due corpi distinti di forma rettangolare: il primo con lati pari a 21,25 metri e 6 metri e il secondo con lati pari a 10 metri e 20 metri. La struttura è di tipo metallico con tamponature perimetrali e copertura in lastre. In copertura si osserva l'unità esterna di un condizionatore.

**8) Officina**

È realizzata in prossimità dell'accesso al lotto sulla via San Paolo; è costituita da un unico corpo di forma rettangolare con dimensioni pari a 15 metri per 7 metri. La struttura è di tipo metallico con tamponature perimetrali e copertura in lastre.



### **9) Capannone al confine**

È realizzato sul confine con il lotto adiacente; è costituito da un unico corpo di forma rettangolare con dimensioni pari a 18 metri per 7 metri. La struttura è di tipo metallico con tamponature perimetrali e copertura in lastre.

### **10) Area Urbana**

Si tratta di un'area situata nell'estremo nord del lotto all'incrocio tra le vie San Paolo e di Scipione Campo. L'area, di forma pressoché triangolare risulta recintata e libera da edifici.

È inoltre presente un'ampia area scoperta "condominiale" della superficie libera da edifici pari a circa 2.605 mq.

## **UNITÀ NEGOZIALE 2**

### **Descrizione degli immobili:**

- a) Immobile sito nel Comune di Cagliari nel Viale Sant'Avendrace n. 32 e censito al NCEU al Foglio 18, particella 3706, sub. 4, categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 1, consistenza 5 vani;

### **L'edificio**

L'immobile fa parte di un maggiore edificio situato a Cagliari nel Viale Sant'Avendrace con ingresso condominiale al civico n. 32. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra: al piano terra sono presenti due locali commerciali dotati di serranda metallica direttamente su strada mentre dalla scala condominiale è possibile accedere al primo piano dove si trova un'altra unità immobiliare oltre quella oggetto di perizia. Il fabbricato è costruito su un lato in aderenza con un altro edificio mentre il lato opposto affaccia su un lotto libero.



## L'immobile

Come scritto l'accesso all'immobile avviene dalla scala condominiale; nel pianerottolo al primo piano si aprono tre portoncini due dei quali consentono l'accesso alle due porzioni (separate dal pianerottolo comune) di cui si compone l'immobile in oggetto. Nella prima porzione, il cui accesso avviene dal portoncino fronte scala, sono presenti un disimpegno cieco che consente l'accesso a due stanze (stanza 1 e stanza 2) entrambe con affaccio sul Viale Sant'Avendrace; nella stanza 2 è presente un piccolo balcone. Nella seconda porzione è presente un ingresso cieco che da accesso a una stanza (stanza 3) adibita a sala da pranzo; da questa si accede al bagno e alla cucina ricavata dalla chiusura del balcone. Nel bagno è presente un rivestimento a tutta altezza, ovvero fino alla quota di 2,40 m; sopra il bagno è collocato un piccolo soppalco di circa un metro di altezza dove è posizionato il boiler elettrico. Il resto dell'abitazione ha un'altezza del soffitto pari a 3,40 m ad esclusione della cucina, ricavata anche questa come parte del bagno dalla chiusura di un balcone, che presenta un'altezza pari a circa 2,40 m; il rivestimento in questo caso arriva a circa 1,65 m di altezza; è presente un grande infisso in alluminio con vetro singolo. Nelle stanze 1 e 2 sono presenti invece infissi in legno anche questi con vetri singoli; anche le porte interne sono in legno e vetro.

I pavimenti sono in mattonelle ceramiche in entrambe le porzioni dell'immobile; l'impianto elettrico è funzionante e del tipo sottotraccia.

La facciata del fabbricato è in buone condizioni e anche lo stato manutentivo interno, per quanto le finiture siano sicuramente datate, appare discreto; si osservano però dei fenomeni infiltrativi in corrispondenza del soffitto della cucina e alcune crepe nella stanza 3.

La superficie netta calpestabile della sola abitazione è pari a 55,68 mq così distribuiti:

- Stanza 1	9,36 mq
- Stanza 2	10,84 mq
- Stanza 3	15,58 mq
- Disimpegno	5,19 mq
- Ingresso	6,25 mq



- Cucina 3,25 mq
- Bagno 5,21 mq

Per il calcolo della superficie commerciale (lorda) si sono seguite le *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del mercato immobiliare”*, ovvero:

*“(...)*

- *La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari a:*
  - o *Al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
  - o *Al 2% per superfici eccedenti detto limite;*
- *per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;*
- *(la superficie di) Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:*
  - o *Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:*
    - *Nella misura del 30%, fino a mq. 25;*
    - *Nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;*
  - o *Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:*
    - *Nella misura del 15%, fino a mq. 25;*
    - *Nella misura del 5%, per la quota eccedente mq. 25;*
- *Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto del D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misure del:*
  - o *50% della superficie qualora direttamente comunicanti con in vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;*



- o *25% della superficie, qualora non comunicanti.*

(...)"

Segue la tabella compilata con i criteri sopraelencati per il calcolo totale della superficie lorda (commerciale) dell'abitazione così come nello **stato di fatto**.

	Superficie lorda (mq)	coeff.	Superficie commerciale (mq)
Appartamento - porzione 1	30,71	100%	30,71
Appartamento - porzione 3	36,67	100%	36,67
Balcone	1,02	30%	0,31
		<b>TOTALE</b>	<b>67,69</b>

Per una superficie commerciale totale pari a: **67,69 mq**



### UNITÀ NEGOZIALE 3

#### Descrizione degli immobili:

- a) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 1-2 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 1-2), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 8,5 vani;

#### L'edificio

L'immobile fa parte di un maggiore edificio situato a Elmas tra la via Monzambano e il Vicolo Il Teano tra loro paralleli. La zona in cui è localizzato l'immobile è di tipo residenziale con edifici di massimo 3 piani, buona fornitura di servizi, presenza di verde e di parcheggi. L'edificio, di pianta trapezoidale, si sviluppa su due piani fuori terra ed è coronato da una terrazza di copertura. L'accesso all'immobile oggetto della perizia avviene sia dall'ingresso sulla Via Monzambano (comune anche alle unità al primo piano) che dall'accesso riservato sul Vicolo Il Teano che consente l'accesso al cortile retrostante. L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato al piano terra e comprende anche la terrazza praticabile al secondo piano raggiungibile dal vano scala comune.

#### L'immobile

Come detto l'immobile ha un doppio accesso: dal pianerottolo nelle scale comuni e dal cortile retrostante. L'accesso principale è localizzato nella Via Monzambano dalla quale, tramite un portoncino fronte strada, si accede alle scale comuni. Il primo pianerottolo consente l'accesso all'immobile tramite il portoncino di ingresso che si affaccia su un lungo corridoio ai lati del quale sono disposte diverse stanze; per la precisione sono presenti due grandi stanze di circa 17 mq che affacciano sulla via Monzambano e 2 stanze più piccole di circa 13 mq oltre che un bagno e un servizio che affacciano tutte sul cortile interno; alla fine del corridoio è presente un grande ambiente di circa 29 mq adibito a sala da pranzo dal quale è possibile accedere alla cucina affacciante sulla via Monzambano. Dalla sala è inoltre possibile accedere tramite una porta finestra



al cortile retrostante che segue gli allineamenti del fabbricato e presenta un ampio ripostiglio oltre che due tettoie appoggiate sul confine opposto.

Tramite le scale comuni si accede alla terrazza di copertura praticabile con parapetti dell'altezza di circa 1 metro; l'intera superficie della terrazza è rivestita di sola guaina impermeabilizzante in più strati; sono evidenti diversi interventi di ripristino della stessa soprattutto nei risvolti lungo i parapetti per limitare le infiltrazioni che sembrano tuttora in atto. È presente un camino della proprietà sottostante.

L'illuminazione dell'abitazione è garantita da finestre in legno dotate di avvolgibili e zanzariere e correttamente dimensionate; tutti gli infissi interni sono in legno compreso il portoncino blindato di accesso al pianerottolo. Le pareti interne del corridoio sono ricoperte con rivestimento tipo perlinato che arriva fino all'altezza del soffitto mentre in alcune delle altre stanze arriva fino a un'altezza di circa 1,80 metri mentre la parte sovrastante della parete è rivestita con carta da parati (stanze 1, 2 e 3); nella stanza 4, comunicante tramite un varco con la cucina, è presente la sola carta da parati; il bagno e il servizio hanno un rivestimento di tipo ceramico a tutta altezza così come la cucina e la sala da pranzo.

I pavimenti interni sono di diversi tipi; nel dettaglio:

- Tipo marmettone in tonalità varie nel corridoio (con posa a correre nella direzione del corridoio e a 45°) e nelle stanze;
- In mattonelle quadrate a motivi floreali nella cucina e nella sala da pranzo;
- In mattonelle analoghe al rivestimento nel bagno e nel servizio.

Tutte le finiture e gli impianti sembrano essere quelli originari come testimoniato dalla differenza di finiture tra la cucina e la sala da pranzo (più recenti) e il resto dell'abitazione.

Il bagno è completo di sanitari (WC, bidet e lavandino) di vetrochina blu ed è attrezzato con una vasca da bagno ed una doccia; è inoltre presente un boiler elettrico. Al momento del sopralluogo era presente una perdita idrica importante.

Il servizio è completo anch'esso di sanitari (WC, bidet e lavandino) ed è attrezzato con solo una vasca da bagno; è inoltre presente un boiler elettrico.





L'impianto elettrico è funzionante e del tipo sottotraccia; nella sala da pranzo è presente uno split per la climatizzazione collegato a un motore esterno.

Il cortile è pavimentato, tranne nelle zone destinate ad aiuole, così come il ripostiglio esterno.

Le finiture come anticipato risultano essere datate e lo stato manutentivo dell'immobile è scadente.

La superficie netta calpestabile della sola abitazione è pari a 138,30 mq così distribuiti:

- Stanza 1	13,00 mq
- Stanza 2	13,54 mq
- Stanza 3	17,21 mq
- Stanza 4	17,82 mq
- Bagno	11,84 mq
- WC	6,80 mq
- Corridoio	16,10 mq
- Sala da pranzo	28,96 mq
- Cucina	13,03 mq

Per il calcolo della superficie commerciale (lorda) si sono seguite le *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare"*,

ovvero:

*"(...)*

- *La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari a:*
  - o *Al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
  - o *Al 2% per superfici eccedenti detto limite;*



- per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;
- (la superficie di) Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:
  - o Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
    - Nella misura del 30%, fino a mq. 25;
    - Nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
  - o Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
    - Nella misura del 15%, fino a mq. 25;
    - Nella misura del 5%, per la quota eccedente mq. 25;
- Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto del D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misure del:
  - o 50% della superficie qualora direttamente comunicanti con in vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
  - o 25% della superficie, qualora non comunicanti.

(...)”

Segue la tabella compilata con i criteri sopraelencati per il calcolo totale della superficie lorda (commerciale) dell’abitazione così come nello **stato di fatto**. (vengono escluse le tettoie per i motivi chiariti più avanti).



	Superficie lorda (mq)	coeff.	Superficie commerciale (mq)
Fabbricato piano terra	175,37	100%	175,37
Ripostiglio non comunicante	20,67	25%	5,17
Terrazza non comunicante	175,37	15%	26,31
Cortile	207,09	10%	20,71
		<b>TOTALE</b>	<b>227,55</b>

Per una superficie commerciale totale pari a: **227,55 mq**



## UNITÀ NEGOZIALE 4

### Descrizione degli immobili:

- a) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 4 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 4), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 4 vani;
- b) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 5 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 5), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 5 vani;

### L'edificio

Gli immobili fanno parte di un maggiore edificio situato a Elmas tra la via Monzambano e il Vicolo Il Teano tra loro paralleli. La zona in cui è localizzato l'immobile è di tipo residenziale con edifici di massimo 3 piani, buona fornitura di servizi, presenza di verde e di parcheggi. L'edificio, di pianta trapezoidale, si sviluppa su due piani fuori terra ed è coronato da una terrazza di copertura. L'accesso agli immobili oggetto della perizia avviene dalla Via Monzambano (comune anche all'unità al piano terra). Gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati al primo piano e sono raggiungibili attraverso le scale comuni.

### Gli immobili

Attualmente i due immobili sono fusi in un'unica unità immobiliare con doppio portoncino di accesso sul pianerottolo comune e sono collegati da un varco che mette in collegamento il disimpegno del subalterno 4 con il corridoio del subalterno 5 costituendo di fatto un'unica unità immobiliare.

#### - **Subalterno 4**

Dall'ingresso a sinistra salendo le scale si accede al subalterno 4: si entra in un piccolo disimpegno sul quale si affacciano 4 vani: due stanze da letto, una cucina e un bagno tutti finestrati. Tutti i vani, a eccezione del



disimpegno, hanno un'apertura su un balcone: la cucina, il WC e una stanza su quello che affaccia nel cortile interno; l'ultima stanza su quello che affaccia sulla via Monzambano. La cucina è dotata di un caminetto la cui canna fumaria termina sulla copertura di altra proprietà.

L'illuminazione dell'abitazione è garantita da finestre in legno dotate di avvolgibili e zanzariere e correttamente dimensionate; tutti gli infissi interni sono in legno compreso il portoncino blindato di accesso al pianerottolo.

Tutte le pareti sono tinteggiate a esclusione di quelle della cucina e del WC che presentano un rivestimento ceramico fino ad un'altezza pari a circa 1,60 m con la sola eccezione della zona della vasca da bagno dove il rivestimento arriva a un'altezza maggiore.

I pavimenti sono di tipo ceramico di varia tipologia; in particolare la pavimentazione del disimpegno è un corpo unico con quella del corridoio del sub. 5 e sembra essere stata realizzata in tempi recenti. In generale tutte le finiture e gli impianti sembrano essere stati oggetto di ripristino o di regolare manutenzione.

Il servizio è completo di sanitari (WC, bidet e lavandino) ed è attrezzato con solo una vasca da bagno; è inoltre presente un boiler elettrico.

L'impianto elettrico è funzionante e del tipo sottotraccia tranne nella stanza 1 dove l'interruttore è collegato all'impianto tramite una canaletta; è inoltre presente in corrispondenza dell'ingresso un grosso cavo a vista probabilmente necessario per alimentare le due unità dallo stesso contatore elettrico.

Nella stanza 1 è presente uno split per il condizionamento.

Le finiture come anticipato risultano essere sufficienti così come lo stato manutentivo dell'immobile ad eccezione di diversi fenomeni di infiltrazione d'acqua dalla terrazza sovrastante che si manifestano nella cucina, nel bagno e nella stanza 1 affacciante sul cortile interno.

La superficie netta calpestabile della sola abitazione è pari a 63,40 mq così distribuiti:

-	Stanza 1	16,99 mq
-	Stanza 2	18,92 mq
-	Cucina 3	17,12 mq
-	WC	6,45 mq



- Disimpegno 3,92 mq

Per il calcolo della superficie commerciale (lorda) si sono seguite le *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del mercato immobiliare”*, ovvero:

*“(...)*

- *La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari a:*
  - o *Al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
  - o *Al 2% per superfici eccedenti detto limite;*
- *per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;*
- *(la superficie di) Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:*
  - o *Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:*
    - *Nella misura del 30%, fino a mq. 25;*
    - *Nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;*
  - o *Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:*
    - *Nella misura del 15%, fino a mq. 25;*
    - *Nella misura del 5%, per la quota eccedente mq. 25;*
- *Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto del D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misure del:*
  - o *50% della superficie qualora direttamente comunicanti con in vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;*
  - o *25% della superficie, qualora non comunicanti.*



(...)"

Segue la tabella compilata con i criteri sopraelencati per il calcolo totale della superficie lorda (commerciale) dell'abitazione così come nello **stato di fatto**.

	Superficie lorda (mq)	coeff.	Superficie commerciale (mq)
Appartamento sub. 4	74,32	100%	74,32
Balcone 1	6,30	30%	1,89
Balcone 2	3,6	30%	1,08
		<b>TOTALE</b>	<b>77,29</b>

Per una superficie commerciale totale pari a: **77,29 mq**

#### - Subalterno 5

dall'ingresso a destra salendo le scale si accede al subalterno 5: si entra in un corridoio sul quale si affacciano 3 stanze (di cui una di dimensioni rilevanti) e un piccolo antibagno di collegamento col bagno vero e proprio attualmente in disuso. Tutti i vani, a eccezione del corridoio e dell'antibagno, hanno un'apertura su un balcone: la cucina, il bagno e due stanze su quello che affaccia nel cortile interno; l'ultima stanza su quello che affaccia sulla via Monzambano. Non è presente un vano adibito a cucina.

L'illuminazione dell'abitazione è garantita da finestre in legno dotate di avvolgibili e zanzariere e correttamente dimensionate; tutti gli infissi interni sono in legno compreso il portoncino blindato di accesso al pianerottolo.



Tutte le pareti sono tinteggiate a esclusione di quelle del bagno che sono al grezzo a seguito dello smantellamento del rivestimento preesistente.

I pavimenti sono di tipo ceramico di varia tipologia; in particolare la pavimentazione del corridoio è un corpo unico con quella del disimpegno del sub. 4 e sembra essere stata realizzata in tempi recenti. In generale tutte le finiture e gli impianti sembrano essere stati oggetto di ripristino o di regolare manutenzione.

Il bagno, come già scritto, non è presente ma sono ancora visibili gli allacci precedenti.

L'impianto elettrico è funzionante e del tipo sottotraccia tranne in una stanza dove l'interruttore è collegato all'impianto tramite una canaletta; l'alimentazione dell'impianto elettrico avviene verosimilmente dalla stessa utenza del subalterno 4. Sono inoltre presenti

Le finiture come anticipato risultano essere sufficienti così come lo stato manutentivo dell'immobile ad eccezione di diversi fenomeni di infiltrazione d'acqua dalla terrazza sovrastante che si manifestano nella stanza 5 affacciante sulla via Monzambano.

La superficie netta calpestabile della sola abitazione è pari a 86,05 mq così distribuiti:

- Stanza 3	13,76 mq
- Stanza 4	12,90 mq
- Stanza 5	36,78 mq
- Antibagno	2,68 mq
- Bagno	7,82 mq
- Corridoio	12,11 mq

Per il calcolo della superficie commerciale (lorda) si sono seguite le *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare"*, ovvero:

*"(...)*

- *La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari a:*





- *Al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *Al 2% per superfici eccedenti detto limite;*
- *per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;*
- *(la superficie di) Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:*
  - *Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:*
    - *Nella misura del 30%, fino a mq. 25;*
    - *Nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;*
  - *Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:*
    - *Nella misura del 15%, fino a mq. 25;*
    - *Nella misura del 5%, per la quota eccedente mq. 25;*
- *Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto del D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misure del:*
  - *50% della superficie qualora direttamente comunicanti con in vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;*
  - *25% della superficie, qualora non comunicanti.*

*(...)”*

Segue la tabella compilata con i criteri sopraelencati per il calcolo totale della superficie lorda (commerciale) dell'abitazione così come nello **stato di fatto**.



	Superficie lorda (mq)	coeff.	Superficie commerciale (mq)
Appartamento sub. 5	99,52	100%	99,52
Balcone 3	7,40	30%	2,22
Balcone 2	3,60	30%	1,08
		<b>TOTALE</b>	<b>102,82</b>

Per una superficie commerciale totale pari a: **102,82 mq**

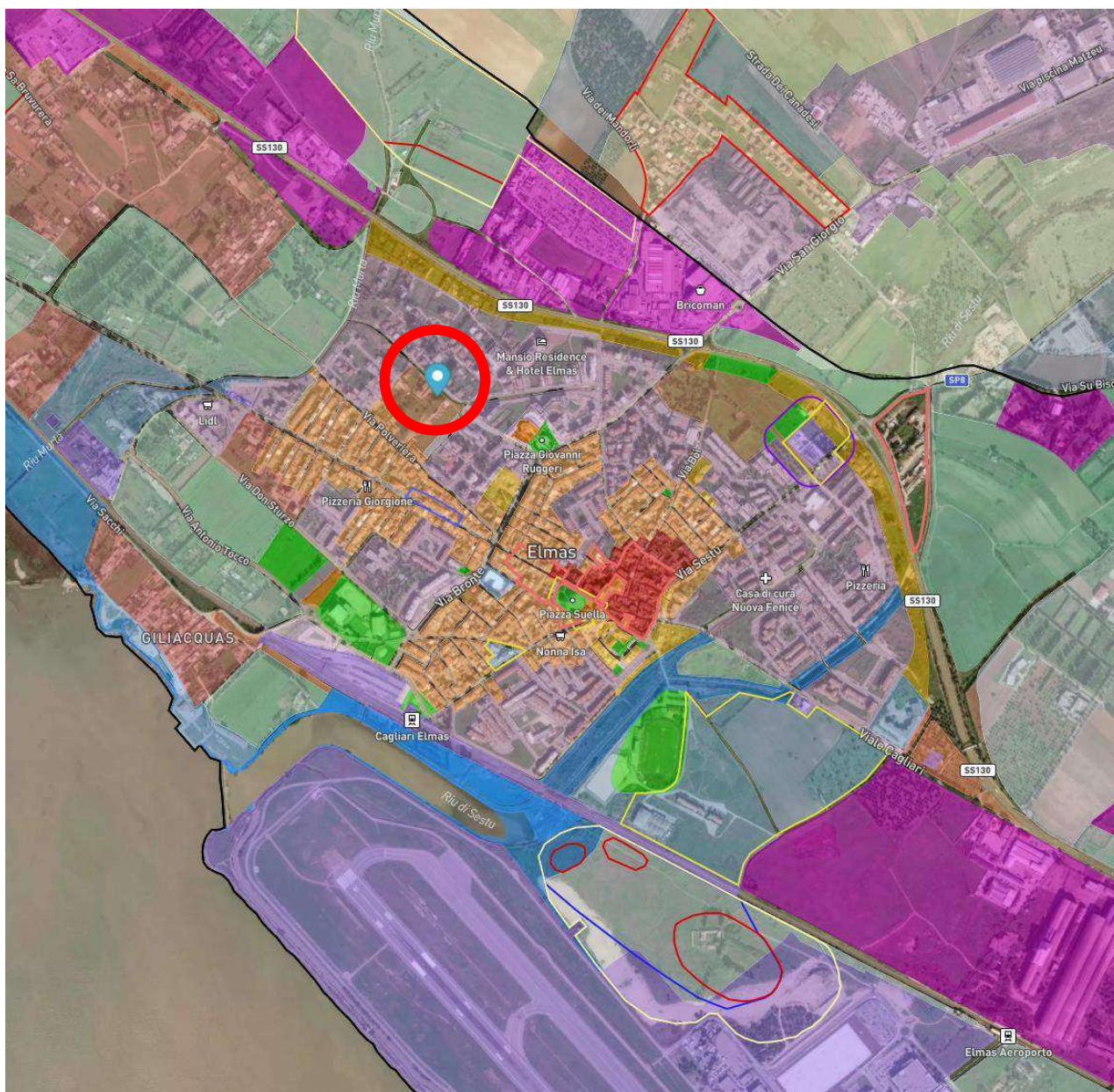


## UNITÀ NEGOZIALE 4

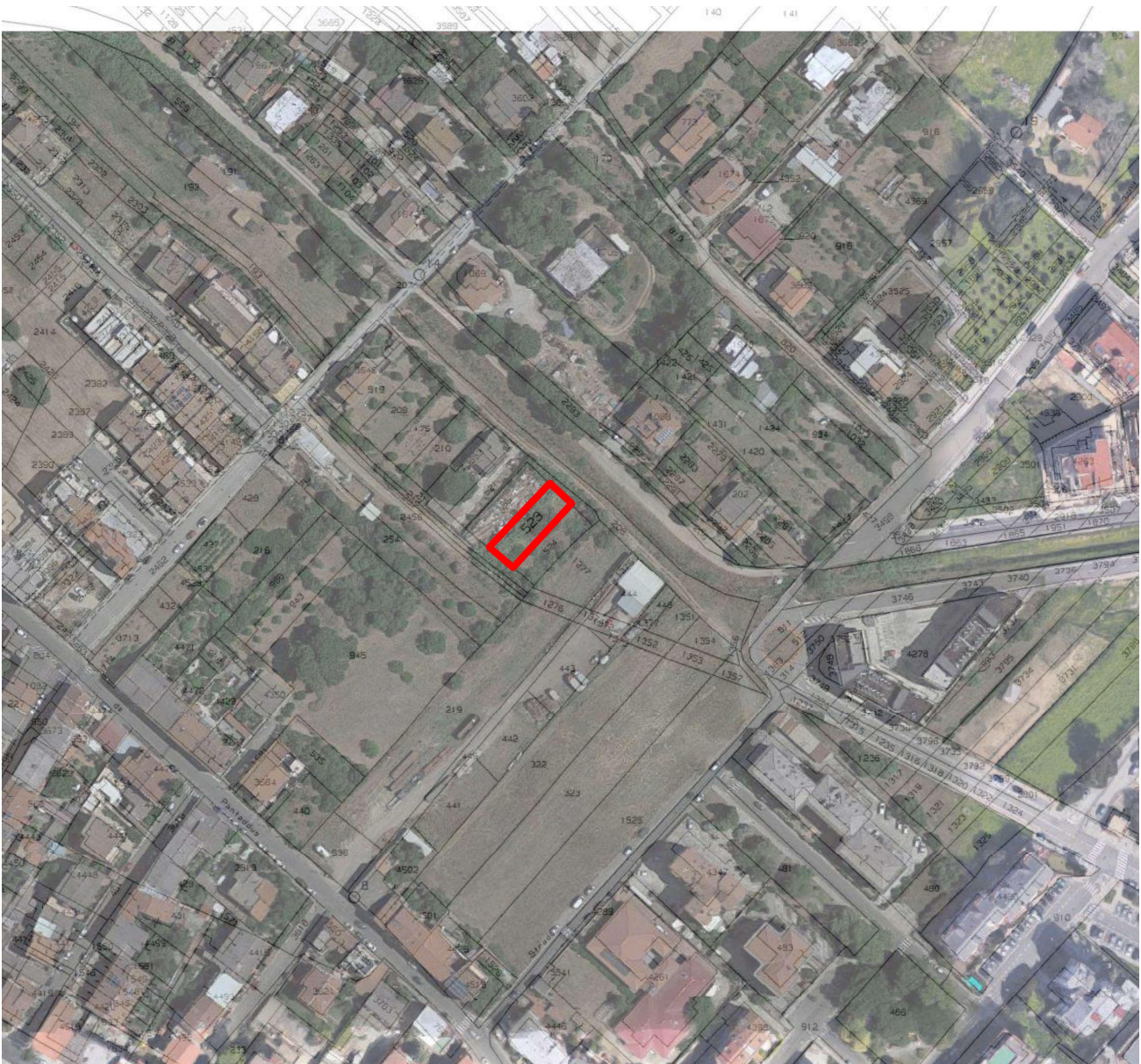
### Descrizione dell'immobile:

- c) Immobile sito nel Comune di Elmas e censito al NCT al Foglio 4, particella 523, Qualità Vigneto, Classe 2, consistenza 3 are e 33 centiare.

L'immobile in oggetto è un appezzamento di terreno situato nella periferia nord ovest di Elmas; per la precisione si trova all'interno del maggiore comparto compreso tra le vie Guglielmo Marconi, Is Forreddus, Polveriera e Roald Amudsen.



Il lotto è di forma pressoché rettangolare, giacitura piana e della superficie di 333 mq; l'accesso avviene dalla via Guglielmo Marconi dal lato corto posto a nord est del terreno. Al momento del sopralluogo il terreno risultava pressoché pianeggiante ed era delimitato da diverse piante allineate lungo i confini. Per accedere al lotto è necessario scavalcare il canale di scolo che costeggia la strada. La zona non sembra avere alcun tipo di opere di urbanizzazione e la stessa via Guglielmo Marconi si presenta come sterrata. La superficie del lotto è pari a 333 mq.



### QUESITO N°3

#### Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

#### UNITÀ NEGOZIALE 1

- a) Immobile sito nel Comune di Cagliari nella Via San Paolo e censito al NCEU al Foglio 17, particella 618, sub. 2 (ex part. 209 sub. 6), categoria A/10 – Uffici e studi privati, Classe 1, consistenza 4 vani;
- b) Immobile sito nel Comune di Cagliari nella Via San Paolo e censito al NCEU al Foglio 17, particella 618, sub. 3 (ex part. 209 sub. 7), categoria C/2 – Magazzini e locali di deposito, Classe 1, consistenza 228 m<sup>2</sup>;
- c) Immobile sito nel Comune di Cagliari nella Via San Paolo e censito al NCEU al Foglio 17, particella 620 (ex part. 209 sub. 9), categoria F/1 – Area Urbana;

I dati riportati nel pignoramento identificano pienamente i beni in oggetto.

#### UNITÀ NEGOZIALE 2

- a) Immobile sito nel Comune di Cagliari nel Viale Sant'Avendrace n. 32 e censito al NCEU al Foglio 18, particella 3706, sub. 4, categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 1, consistenza 5 vani;

I dati riportati nel pignoramento identificano pienamente i beni in oggetto.



### UNITÀ NEGOZIALE 3

a) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 1-2 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 1-2), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 8,5 vani;

- I dati riportati nel pignoramento non identificano i beni in oggetto: il numero della particella, per via di un allineamento catastale, è stato variato da 161 a 1801.

### UNITÀ NEGOZIALE 4

a) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 4 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 4), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 4 vani;

b) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 5 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 5), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 5 vani;

- I dati riportati nel pignoramento non identificano i beni in oggetto: il numero della particella, per via di un allineamento catastale, è stato variato da 161 a 1801.

c) Immobile sito nel Comune di Elmas e censito al NCT al Foglio 4, particella 523, Qualità Vigneto, Classe 2, consistenza 3 are e 33 centiare.

I dati riportati nel pignoramento identificano pienamente i beni in oggetto.



## QUESITO N°4

**Variazioni per l'aggiornamento al catasto ove necessario, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, e accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**

### UNITÀ NEGOZIALE 1

- a)** Immobile sito nel Comune di Cagliari nella Via San Paolo e censito al NCEU al Foglio 17, particella 618, sub. 2 (ex part. 209 sub. 6), categoria A/10 – Uffici e studi privati, Classe 1, consistenza 4 vani:

Attualmente la planimetria catastale, così come fornita in seguito a ispezione il 09/03/2018, risulta non aggiornata; infatti non ricomprende tutte le opere realizzate successivamente a questa data ovvero:

- Diversa distribuzione interna

Lo stato di fatto, come chiarito nella risposta ai successivi quesiti, è conforme allo stato approvato quindi si ritiene che sia necessario presentare aggiornamento della planimetria catastale.

- b)** Immobile sito nel Comune di Cagliari nella Via San Paolo e censito al NCEU al Foglio 17, particella 618, sub. 3 (ex part. 209 sub. 7), categoria C/2 – Magazzini e locali di deposito, Classe 1, consistenza 228 m<sup>2</sup>;

Attualmente la planimetria catastale, così come fornita in seguito a ispezione il 09/03/2018, risulta non aggiornata; infatti non ricomprende tutte le opere realizzate successivamente a questa data ovvero:

- Realizzazione di un vano secondario in muratura.

Tali opere dovrebbero essere oggetto di accertamento di conformità come chiarito nella risposta ai successivi quesiti e di norma la variazione catastale andrebbe presentata successivamente alla verifica della regolarità urbanistica.



- c) Immobile sito nel Comune di Cagliari nella Via San Paolo e censito al NCEU al Foglio 17, particella 620 (ex part. 209 sub. 9), categoria F/1 – Area Urbana;

Non è necessario alcun aggiornamento catastale (l'immobile in quanto appartenente a una categoria fittizia non ha una planimetria catastale ma è indicato unicamente nell'elaborato planimetrico).

#### **UNITÀ NEGOZIALE 2**

- a) Immobile sito nel Comune di Cagliari nel Viale Sant'Avendrace n. 32 e censito al NCEU al Foglio 18, particella 3706, sub. 4, categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 1, consistenza 5 vani;

Non è necessario alcun aggiornamento catastale.

#### **UNITÀ NEGOZIALE 3**

- a) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 1-2 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 1-2), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 8,5 vani;

Non è necessario alcun aggiornamento catastale.

#### **UNITÀ NEGOZIALE 4**

- a) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 4 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 4), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 4 vani;





Non è necessario alcun aggiornamento catastale.

- b) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 5 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 5), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 5 vani;

Al momento delle indagini svolte presso l'agenzia delle entrate, la planimetria agli atti rappresentava l'immobile al subalterno 4; è perciò necessario richiedere il corretto abbinamento tramite o eventualmente richiedere un aggiornamento docfa.

- c) Immobile sito nel Comune di Elmas e censito al NCT al Foglio 4, particella 523, Qualità Vigneto, Classe 2, consistenza 3 are e 33 centiare.

Non è necessario alcun aggiornamento catastale.



## QUESITO N°5

**Destinazione d'uso previsto dallo strumento urbanistico comunale; Situazione urbanistica - esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità - eventuale esistenza di abusi edilizi e possibilità di sanarli quantificando altresì i costi di sanatoria.**

### UNITÀ NEGOZIALE 1

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono ai sensi del Piano Urbanistico Comunale pubblicato con Deliberazione di C.C. n° 64 del 08/10/2003 (e successivamente integrato) in **ZONE GS/Parco Urbano o di settore urbano** artt. 27 e 29 delle Norme di attuazione P.U.C. del Comune di Cagliari.

Gli immobili appartenenti all'unità negoziale 1 presentano i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 4469 del 08/11/1995 rilasciata ai sensi della L.N. 47/1985, L.R. 23/1985 e rispettive modificazioni e integrazioni.

La concessione riguardava l'ampliamento di 100 mq dell'immobile distinto al sub. 3 e di 17,50 mq dell'immobile distinto al sub. 2 fino a raggiungere la conformazione volumetrica attuale.

- Autorizzazione edilizia n°63/99A del 28/01/1999.

L'autorizzazione riguardava l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria e la realizzazione di un impianto di depurazione nel lotto di pertinenza.

- Autorizzazione edilizia n°917/99A del 28/01/1999.

L'autorizzazione riguardava una variante alla precedente sulle modalità di realizzazione della recinzione.

### **Descrizione dell'immobile:**

- a)** Immobile sito nel Comune di Cagliari nella Via San Paolo e censito al NCEU al Foglio 17, particella 618, sub. 2 (ex part. 209 sub. 6), categoria A/10 – Uffici e studi privati, Classe 1, consistenza 4 vani.

L'immobile è conforme al progetto allegato alla Autorizzazione n°63/99A del 29/01/1999.



Non risulta agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari alcuna dichiarazione di agibilità o abitabilità rilasciata per l'immobile in questione.

- b)** Immobile sito nel Comune di Cagliari nella Via San Paolo e censito al NCEU al Foglio 17, particella 618, sub. 3 (ex part. 209 sub. 7), categoria C/2 – Magazzini e locali di deposito, Classe 1, consistenza 228 m<sup>2</sup>;

L'immobile non è conforme al progetto allegato alla Autorizzazione n°63/99A del 29/01/1999 a causa della realizzazione di un vano all'interno del capannone.

Tale difformità è facilmente sanabile con l'istituto dell'accertamento in doppia conformità così come disciplinato dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001; al fine del rilascio del permesso in sanatoria è necessario che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza di cui all'art. 36.

Si ritiene che i costi necessari per la sanatoria, comprensivi di spese tecniche, siano quantificabili in **€ 2.000,00**.

Non risulta agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari alcuna dichiarazione di agibilità o abitabilità rilasciata per l'immobile in questione.

- c)** Immobile sito nel Comune di Cagliari nella Via San Paolo e censito al NCEU al Foglio 17, particella 620 (ex part. 209 sub. 9), categoria F/1 – Area Urbana.

Trattasi di area urbana non oggetto di conformità edilizia ma ricompresa nel medesimo lotto urbanistico delle precedenti due.

Non risulta agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari alcuna dichiarazione di agibilità o abitabilità rilasciata per l'immobile in questione.



All'interno del lotto sono presenti una serie di fabbricati (individuati nella figura a pagina 14 con una campitura rossa) privi di titolo abilitativo e senza possibilità di sanatoria.

Per tali fabbricati è necessaria una demolizione totale eseguita con mezzi meccanici e, dove occorre, con intervento manuale. Il costo di tale lavorazione, in accordo con quanto previsto dal prezzario dei lavori pubblici della Regione Autonoma della Sardegna (voce codice D.0012.0004.0001) è pari a € 22,11/m<sup>3</sup>.

Si riporta sotto la stima delle volumetrie ottenute dalla misurazione in loco dei fabbricati ai quali si è ritenuto di dover applicare dei coefficienti per differenziare la "densità" e la maggiore o minore difficoltà necessarie per la demolizione totale; nello specifico si è ritenuto di assegnare un coefficiente pari a 0,25 per le tettoie, pari a 0,75 per i capannoni metallici e pari a 1,00 per i fabbricati di tipo cementizio.

#	natura	Lungh.	Largh.	h	Volume	coeff.	Volume parametrato
2	tettoia	9,80	x 4,90	x 3,20	= 153,664	0,25	38,42
4	tettoia	13,65	x 3,95	x 3,5	= 188,711	0,25	47,18
5	tettoia	5	x 3,5	x 2,5	= 43,75	0,25	10,94
6	prefabbricato cementizio	4	x 1,75	x 2,2	= 15,4	1	15,40
7	capannone	21,25	x 6	x 3	= 382,5	0,75	286,88
		10	x 20	x 3	= 600	0,75	450,00
8	officina	15	x 7	x 3	= 315	0,75	236,25
9	capannone	18	x 7	x 3	= 378	0,75	283,50
						TOTALE	<b>1368,56</b>

Si ottiene così un volume totale pari a **1.368,56 m<sup>3</sup>** che moltiplicati per il costo unitario della demolizione pari a € 22,11/m<sup>3</sup> danno il costo previsto per la demolizione; ovvero:

$$1.368,56 \text{ m}^3 \times € 22,11/\text{m}^3 = € 30.258,86 \text{ ovvero in cifra tonda: } € 30.000,00.$$

## UNITÀ NEGOZIALE 2

- a) Immobile sito nel Comune di Cagliari nel Viale Sant'Avendrace n. 32 e censito al NCEU al Foglio 18, particella 3706, sub. 4, categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 1, consistenza 5 vani;



L'immobile ricade, nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Cagliari, nella zona "B2R2" di "Zone omogenee B ridefinite (riqualificazione)". Per tali zone le Norme di Attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale stabiliscono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

### **Articolo 18 - Zona B - Completamento Residenziale**

*Le norme per le zone B ridefinite si applicano a particolari situazioni che, pur all'interno della classificazione generale di zone di completamento, richiedono specifiche modalità di intervento in relazione ai differenti livelli di riqualificazione perseguiti dal PUC. In tali ambiti sono confermate le prescrizioni generali regolanti gli interventi nelle sottozone di provenienza.*

**(...)**

#### **SOTTOZONE B(n)R2**

*Tale sottozona comprende ambiti caratterizzati dalla compresenza di edifici affatto diversi per tipo, dimensione, epoca di costruzione, suscettività alla modificazione e/o sostituzione. Risulta pertanto indispensabile che gli interventi di trasformazione (lettere d) f), g) e h) dell'art. 13 facciano riferimento alle condizioni contestuali, garantendo la ricomposizione morfologica degli isolati e la permanenza dei caratteri compositivi di pregio dell'edificato, se presenti.*

*Per tali interventi è richiesta la rappresentazione dello stato di fatto, della consistenza e dei caratteri tipologici dell'edificato, nonché la predisposizione del planovolumetrico, estesi alle aree contigue a quella oggetto dell'intervento.*

*In assenza di tali strumentazioni, sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 13.*

L'immobile appartenente all'unità negoziale 2 presenta il seguente titolo abilitativo:

- Concessione in sanatoria n. 8715, prot. 3492 del 19/11/2002

Viene sanata la chiusura del balcone adiacente la cucina ricavando un cucinino e l'ampliamento del preesistente bagno.

Alla luce del confronto tra lo stato di fatto e quello assentito appare evidente come l'immobile sia conforme allo stato assentito.



### UNITÀ NEGOZIALE 3

- a) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 1-2 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 1-2), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 8,5 vani;

L'immobile ricade, nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Elmas, nella zona "B" di "Completamento residenziale" – sottozona B1. Per tali zone le Norme di Attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale stabiliscono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

#### **Articolo 6 - Zona B - Completamento Residenziale**

(...)

##### **d.1) zona B1:**

- *Indice fondiario non superiore a 3 mc/mq;*
- *Altezza non superiore a 10,50 m;*
- *Distanza dai confini posteriori non inferiore a 5,00 mt;*
- *Distanza tra costruzioni non inferiore a 10,00 mt;*

L'immobile appartenente all'unità negoziale 3 presenta i seguenti titoli abilitativi:

- Progetto di nuova costruzione approvato il 31/05/1957

La concessione riguardava la costruzione del fabbricato su due piani con una superficie occupata inferiore a quella attuale. E' presente nel fascicolo anche l'"Autorizzazione ad abitare" rilasciata dal sindaco il 31/08/1966 relativa al solo piano terreno che fa pensare che l'edificazione del solo piano terreno come evidenziato nella licenza successiva.

- Licenza di costruzione n. 484/E del 13/11/1969



Il progetto approvato riguardava l'ampliamento e la sopraelevazione dell'edificio con l'occupazione dell'attuale sagoma trapezoidale e la realizzazione del primo piano.

- Concessione in sanatoria n. 77/S del 29/06/1995

Viene sanata la costruzione del locale di sgombero nel cortile.

Alla luce di quanto riportato sopra e dal confronto tra lo stato di progetto e quello di fatto si è verificato che sono presenti delle tettoie non autorizzate. Per tali fabbricati è necessaria una demolizione totale eseguita con mezzi meccanici e, dove occorre, con intervento manuale. Il costo di tale lavorazione, in accordo con quanto previsto dal prezzario dei lavori pubblici della Regione Autonoma della Sardegna (voce codice D.0012.0004.0001) è pari a **€ 22,11/m<sup>3</sup>**.

Si riporta sotto la stima delle volumetrie ottenute dalla misurazione in loco dei fabbricati ai quali si è ritenuto di dover applicare dei coefficienti per differenziare la "densità" e la maggiore o minore difficoltà necessarie per la demolizione totale; nello specifico si è ritenuto di assegnare un coefficiente pari a 0,25 per le tettoie.

#	natura	Lungh.	Largh.	h	Volume	coeff.	Volume parametrato
1	tettoia	5,40	x 2,80	x 2,70 =	40,824	0,25	10,21
2	tettoia	6	x 4,55	x 2,7 =	73,71	0,25	18,43
						TOTALE	<b>28,63</b>

Si ottiene così un volume totale pari a **28,63 m<sup>3</sup>** che moltiplicati per il costo unitario della demolizione pari a **€ 22,11/m<sup>3</sup>** danno il costo previsto per la demolizione; ovvero:

$$28,63 \text{ m}^3 \times € 22,11/\text{m}^3 = € 633 \text{ ovvero in cifra tonda: } € 600,00.$$



#### UNITÀ NEGOZIALE 4

- a) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 4 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 4), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 4 vani;
- b) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 5 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 5), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 5 vani;

Gli immobili ricadono, nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Elmas, nella zona “B” di “Completamento residenziale” – sottozona B1. Per tali zone le Norme di Attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale stabiliscono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

#### **Articolo 6 - Zona B - Completamento Residenziale**

(...)

##### **d.1) zona B1:**

- *Indice fondiario non superiore a 3 mc/mq;*
- *Altezza non superiore a 10,50 m;*
- *Distanza dai confini posteriori non inferiore a 5,00 mt;*
- *Distanza tra costruzioni non inferiore a 10,00 mt;*

Gli immobili presentano i seguenti titoli abilitativi:

- Progetto di nuova costruzione approvato il 31/05/1957

La concessione riguardava la costruzione del fabbricato su due piani con una superficie occupata inferiore a quella attuale. E' presente nel fascicolo anche l'“Autorizzazione ad abitare” rilasciata





dal sindaco il 31/08/1966 relativa al solo piano terreno che fa pensare che l'edificazione del solo piano terreno come evidenziato nella licenza successiva.

- Licenza di costruzione n. 484/E del 13/11/1969

Il progetto approvato riguardava l'ampliamento e la sopraelevazione dell'edificio con l'occupazione dell'attuale sagoma trapezoidale e la realizzazione del primo piano.

Alla luce del confronto tra lo stato di fatto e quello assentito appare evidente come i due immobili siano stati fusi senza alcuna autorizzazione. E' perciò necessario ripristinare lo stato dei luoghi tramite la chiusura con muratura del varco tra le due unità e l'allaccio delle utenze delle due unità a due distinti contatori. Si prevede che tali lavori comportino una spesa complessiva pari a € 5.000,00 da ripartire equamente tra le due unità.

- c) Immobile sito nel Comune di Elmas e censito al NCT al Foglio 4, particella 523, Qualità Vigneto, Classe 2, consistenza 3 are e 33 centiare.

L'immobile ricade, nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Elmas, nella zona "C" di "Espansione residenziale". Per tali zone le Norme di Attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale stabiliscono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

#### **Articolo 7 - Zona C - Espansione Residenziale**

*Nella zona di espansione residenziale è perseguito lo sviluppo dei nuovi insediamenti abitativi esterni al "centro edificato", in zone parzialmente urbanizzate o di nuova urbanizzazione, attraverso la preventiva predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi ai sensi dell'art.21 della L.R. n.45/89.*

*In assenza di Piano Attuativo, nel rispetto dell'articolo 9 del DPR 380/2001, sono eseguibili su immobili esistenti legittimamente realizzati, dotati di apposita strada di servizio già esistente, e previa completa infrastrutturazione dell'area e sua riqualificazione ambientale gli "interventi" appresso indicati:*



- *manutenzione ordinaria;*
- *manutenzione straordinaria;*
- *restauro e risanamento conservativo;*
- *ristrutturazione edilizia (anche con mutamento di destinazione d'uso), senza alcun ampliamento, nel caso in cui l'intervento riguardi singole unità immobiliari o parti di esse*

*Sono individuate le seguenti zone omogenee:*

*Zone C1: espansioni pianificate. Zone con piano di attuazione completato o in fase di completamento.*

*Zone C2: edificato spontaneo. Area oggetto di edificazione in assenza di preventiva pianificazione.*

*Zone C3: espansioni in programma. Comprende le aree di espansione già presenti nel PUC vigente che non hanno piani attuativi approvati.*

*(...)*

#### *ZONA C3.1*

*Sono stabiliti i seguenti parametri da applicarsi in sede di pianificazione attuativa:*

- *l'indice di edificabilità territoriale massimo, pari a  $i_t = 1,5$  mc/mq;*
- *le cessioni delle aree pubbliche, da individuarsi graficamente e parametrarsi in ragione di 22 mq/ab, oltre alla viabilità;*
- *l'altezza massima, pari a 10,50 m;*
- *n. piani 3 fuori terra;*
- *la distanza dai confini laterali, in aderenza o in distacco non inferiore a 5,00 m;*
- *la distanza dal confine posteriore in distacco non inferiore a m.5.00 garantendo comunque, con riferimento all'esistente, una distanza tra edifici non inferiore a m.10.00;*
- *la distanza tra edifici, non inferiore a m.10.00;*
- *gli obblighi urbanizzativi;*
- *eventuali altri obblighi discendenti da leggi nazionali e/o regionali.*



*Lo studio del piano attuativo dovrà essere esteso anche alla area S4 adiacente non ancora di proprietà pubblica, in modo da costituire un unico comparto al quale verrà applicato un unico indice di edificabilità territoriale.*

*Tale area S4 deve essere ceduta gratuitamente in fase di convenzionamento in aggiunta agli standard previsti per la zona C3.1; tali standard dovranno inoltre essere incrementati della quota parte, nella misura di 18 mq per abitante insediabile riferibile alla area S4.*

*Nel comparto la viabilità interna deve garantire una adeguata e funzionale connessione con i comparti limitrofi.”*

Per un dettaglio maggiore si rimanda al certificato di destinazione urbanistica in allegato.

Sul terreno non sono presenti fabbricati.



## QUESITO N°6

### **Eventuale possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti**

#### **UNITÀ NEGOZIALE 1**

Si ritiene che il bene non sia divisibile in più lotti per diversi motivi:

- Perderebbe le caratteristiche di pregio e di unicità che possiede, per cui l'eventuale divisione causerebbe una perdita di valore totale dell'immobile;

Essendoci un unico ingresso sulla via San Paolo sarebbe necessario creare delle servitù o delle zone comuni, causando anche in questo caso una perdita di valore e un peggioramento della fruibilità dell'immobile.

#### **UNITÀ NEGOZIALE 2**

- a) Immobile sito nel Comune di Cagliari nel Viale Sant'Avendrace n. 32 e censito al NCEU al Foglio 18, particella 3706, sub. 4, categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 1, consistenza 5 vani;

Considerando la natura e la consistenza dell'immobile, non si ritiene vantaggiosa la vendita in più lotti.

#### **- UNITÀ NEGOZIALE 3**

- a) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 1-2 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 1-2), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 8,5 vani;

Considerando la natura e la consistenza dell'immobile, non si ritiene vantaggiosa la vendita in più lotti.



#### **UNITÀ NEGOZIALE 4**

- a) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 4 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 4), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 4 vani;
- b) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 5 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 5), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 5 vani;

Considerando la natura e la consistenza dell'immobile, non si ritiene vantaggioso il ripristino della divisione tra le due unità.

- c) Immobile sito nel Comune di Elmas e censito al NCT al Foglio 4, particella 523, Qualità Vigneto, Classe 2, consistenza 3 are e 33 centiare.

Considerando la natura e la consistenza dell'immobile, non si ritiene vantaggiosa la vendita in più lotti.



## QUESITO N°7

**Indicazione dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante se l'immobile è pignorato solo pro quota; eventuale comoda divisibilità e conseguente formazione dei singoli lotti**

### UNITÀ NEGOZIALE 1

Gli immobili non sono pignorati pro quota. Risultano intestati a:

**proprietà per 1000/1000**

### UNITÀ NEGOZIALE 2

- a) Immobile sito nel Comune di Cagliari nel Viale Sant'Avendrace n. 32 e censito al NCEU al Foglio 18, particella 3706, sub. 4, categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 1, consistenza 5 vani;

L'immobile non è pignorato pro quota. Risulta intestato a:

**proprietà per 1000/1000**

### UNITÀ NEGOZIALE 3

- a) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 1-2 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 1-2), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 8,5 vani;

L'immobile non è pignorato pro quota. Risulta intestato a:

**proprietà per 1000/1000**



#### UNITÀ NEGOZIALE 4

- a) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 4 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 4), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 4 vani;
- b) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 5 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 5), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 5 vani;
- c) Immobile sito nel Comune di Elmas e censito al NCT al Foglio 4, particella 523, Qualità Vigneto, Classe 2, consistenza 3 are e 33 centiare.

Gli immobili risultano intestati a:



Per quanto riguarda la divisibilità e la formazione di più lotti si rimanda alla risposta al quesito precedente.



## QUESITO N°8

### Accertamento se l'immobile è libero o occupato e acquisizione del titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene

#### UNITÀ NEGOZIALE 1

Non risultano contratti di locazione in essere.

#### UNITÀ NEGOZIALE 2

- a) Immobile sito nel Comune di Cagliari nel Viale Sant'Avendrace n. 32 e censito al NCEU al Foglio 18, particella 3706, sub. 4, categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 1, consistenza 5 vani;

L'immobile è occupato dall'intestatario  L'immobile è pervenuto all'attuale intestatario per l'intero prima dell'impianto meccanografico (30/06/1987) quindi con data anteriore alla trascrizione del pignoramento

#### UNITÀ NEGOZIALE 3

- a) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 1-2 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 1-2), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 8,5 vani;

L'immobile è occupato dall'intestatario  e  L'immobile è pervenuto all'attuale intestataria prima pro quota per successione (12/12/2006) e successivamente per l'intero con compravendita (03/08/2007) quindi con data anteriore alla trascrizione del pignoramento





#### UNITÀ NEGOZIALE 4

- a) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 4 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 4), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 4 vani;
- b) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 5 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 5), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 5 vani;

Gli immobili sono occupati dagli intestatari pro quota

Gli immobili sono pervenuti agli attuali occupanti e intestatari pro quota per successione (13/12/2006) quindi con data anteriore alla trascrizione del pignoramento

- c) Immobile sito nel Comune di Elmas e censito al NCT al Foglio 4, particella 523, Qualità Vigneto, Classe 2, consistenza 3 are e 33 centiare.

Non risultano contratti di locazione in essere.



## **QUESITO N° 9**

***Acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato;***

### **UNITÀ NEGOZIALE 1**

Non risultano provvedimenti di questo tipo.

### **UNITÀ NEGOZIALE 2**

Non risultano provvedimenti di questo tipo.

### **UNITÀ NEGOZIALE 3**

Non risultano provvedimenti di questo tipo.

### **UNITÀ NEGOZIALE 4**

Non risultano provvedimenti di questo tipo.



## **QUESITO N° 10**

***Indicazione dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e accertamento dell'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);***

### **UNITÀ NEGOZIALE 1**

Non risultano gravare sugli immobili vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né vincoli o oneri di natura condominiale.

### **UNITÀ NEGOZIALE 2**

Non risultano gravare sugli immobili vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né vincoli o oneri di natura condominiale.

### **UNITÀ NEGOZIALE 3**

Non risultano gravare sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né vincoli o oneri di natura condominiale.

### **UNITÀ NEGOZIALE 4**

Non risultano gravare sugli immobili vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né vincoli o oneri di natura condominiale.



## **QUESITO N°11**

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

### **UNITÀ NEGOZIALE 1**

Allo stato attuale non risultano gravare sull'immobile pignorato diritti demaniali né usi civici.

### **UNITÀ NEGOZIALE 2**

Allo stato attuale non risultano gravare sull'immobile pignorato diritti demaniali né usi civici.

### **UNITÀ NEGOZIALE 3**

Allo stato attuale non risultano gravare sull'immobile pignorato diritti demaniali né usi civici.

### **UNITÀ NEGOZIALE 4**

Allo stato attuale non risultano gravare sull'immobile pignorato diritti demaniali né usi civici.



## QUESITO N°12

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

### UNITÀ NEGOZIALE 1

Si provvederà a determinare per gli immobili in questione il valore di mercato, cioè quel valore che *“corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato”*. (Codice delle Valutazioni immobiliari - Tecnoborsa)

Per la stima in questione si ricorrerà al *metodo sintetico per comparazione diretta*, il quale consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, tramite il confronto con altri immobili, sulla base di parametri sufficientemente qualificativi, che tengano conto delle caratteristiche che solitamente influenzano il valore di mercato, in base alle consuetudini vigenti nell'area urbana in cui sorge l'immobile. I principali e ricorrenti elementi per effettuare la valutazione di un immobile sono: l'ubicazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, la vetustà, il livello di piano, l'esposizione, l'orientamento, la luminosità, la fruibilità degli spazi interni, la dotazione di servizi e la presenza di accessori e pertinenze. Sulla base di ciò si sono considerati 4 coefficienti che ricomprendono tali elementi sopra citati. Le caratteristiche di cui si terrà conto, tra quelle che comunemente incidono nella determinazione del più probabile valore venale, riguardano:

- *“caratteristiche di localizzazione”* riguardanti: l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro; il livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico; la presenza di attrezzature collettive facilmente



raggiungibili; disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali; livello di qualificazione dell'ambiente esterno;

- “*caratteristiche di posizione*” riferite alla specifica unità immobiliare e che riguardano: l'esposizione prevalente; l'eventuale panoramicità, la luminosità; la prospicienza; l'altezza dal piano stradale;
- “*caratteristiche tipologiche*” riguardanti: età dell'edificio; caratteristiche architettoniche; tipologia e condizioni statiche delle strutture; caratteristiche compositive e distributive degli ambienti; caratteristiche e condizioni degli impianti;
- “*caratteristiche di tipo produttivo*” riguardanti le condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene oggetto di stima si trova: presenza di servitù, occupazione dell'immobile o eventuali vincoli locativi, regolarità edilizia.

Di queste variabili si terrà conto mediante opportuni coefficienti di differenziazione. Tali coefficienti sono numeri moltiplicatori, espressi in percentuale, che si utilizzano nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile per correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie.

La scelta degli immobili da comparare presuppone l'individuazione di un mercato omogeneo, cioè riferito ad un ambito territoriale all'interno del quale il valore immobiliare si forma con caratteristiche comuni e sufficientemente definite.

Per l'unità negoziale in oggetto si registrano poche compravendite di immobili analoghi nelle immediate vicinanze di via San Paolo; spostandosi però verso le zone limitrofe (come per esempio i quartieri di Sant'Avendrace e San Michele) si ritrovano valori di mercato oscillanti tra € 1.500,00/mq e € 2.000,00/mq per quanto riguarda gli uffici e tra € 800,00/mq e € 1.000,00/mq per quanto riguarda i capannoni, cifre sostanzialmente confermate dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.



Facciamo così riferimento a un valore unitario medio tra i quelli trovati, ovvero **€ 1.750,00/mq** per gli uffici e **€ 900,00/mq** per il capannone e a questi applichiamo i coefficienti correttivi legati alle caratteristiche su elencate secondo la formula:

$$V_f = k_{loc} \times k_{pos} \times k_{tip} \times k_{pro} \times V_{med} \quad (1)$$

dove:

$V_f$  è il valore finale unitario (€/mq);

$k_{loc}$  è il coefficiente di localizzazione (adimensionale);

$k_{pos}$  è il coefficiente di posizione (adimensionale);

$k_{tip}$  è il coefficiente tipologico (adimensionale);

$k_{pro}$  è il coefficiente di tipo produttivo (adimensionale);

$V_{med}$  è il valore medio unitario di riferimento (€/mq);

- *“caratteristiche di localizzazione”*: gli immobili si trovano nel comune di Cagliari in zona San Paolo; la zona è facilmente collegata alla s.s. 131, all’aeroporto di Elmas e alla zona industriale CASIC raggiungibile percorrendo la SS 195; questo colloca l’immobile in posizione strategica per varie attività (logistica, trasporto, trasformazione e vendita di semilavorati); ( $k_{loc} = 1,10$ )
- *“caratteristiche di posizione”*: il fabbricato si trova in prossimità della laguna di Santa Gilla ma si ritiene che per i possibili utilizzi dell’immobile il coefficiente di posizione debba ritenersi neutro avendo effettuato la ricerca del valore unitario in zone limitrofe; ( $k_{pos} = 1,00$ )
- *“caratteristiche tipologiche”*: entrambi gli immobili presentano uno stato manutentivo scadente e, al di là dei lavori necessari per le demolizioni dei fabbricati abusivi (già computati), si renderebbe necessaria un’importante ristrutturazione prima di avviare qualsiasi tipo di attività; ( $k_{tip} = 0,75$ )
- *“caratteristiche di tipo produttivo”*: non sono presenti servitù o vincoli locativi con terzi; le difformità presenti non risultano sanabili ed è necessario provvedere alla demolizione delle stesse con conseguente diminuzione dell’appetibilità dell’immobile; ( $k_{prod} = 0,95$ )

Una volta quantificati i coefficienti correttivi non resta che sostituirli nella **(1)**:



$$V_f = k_{loc} \times k_{pos} \times k_{tip} \times k_{pro} \times V_{med} = 1,10 \times 1,00 \times 0,75 \times 0,95 \times \text{€}1.750,00/\text{mq} = \text{€ } 1.371,56/\text{mq}$$

$$V_f = k_{loc} \times k_{pos} \times k_{tip} \times k_{pro} \times V_{med} = 1,10 \times 1,00 \times 0,75 \times 0,95 \times \text{€ } 900,00/\text{mq} = \text{€ } 705,38/\text{mq}$$

Per quanto riguarda il piazzale, che al netto dei fabbricati non abusivi ha una superficie pari a circa 3350 mq, si ritiene che possa avere un valore pari al 5% di quello del capannone, ovvero: **€ 35,27/mq**.

Moltiplicando i valori unitari finali così ottenuti per le consistenze dei beni otteniamo il valore stimato del bene pari a:

	superficie lorda	valore unitario	valore totale
Capannone	217,5	705,38 €	153.420,15 €
Uffici	59,38	1.371,56 €	81.443,23 €
Piazzale	3350	35,27 €	118.151,15 €
		<b>Totale</b>	<b>353.014,53 €</b>

Al valore di **€ 353.000,00** (in cifra tonda) va sottratto quello ottenuto nella risposta al quesito n°5 circa i costi da affrontare per ripristinare lo stato dei luoghi, stimato in **€ 30.000,00**, per cui sulla base delle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene ammonti ad **€ 353.000,00 – € 30.000,00 = € 323.000,00**

Pertanto, il valore di mercato della quota pignorata nei confronti del debitore

con equivale a **€ 323.000,00**, pari a 1.000/1.000 del valore dell'intero bene.





## UNITÀ NEGOZIALE 2

- a) Immobile sito nel Comune di Cagliari nel Viale Sant'Avendrace n. 32 e censito al NCEU al Foglio 18, particella 3706, sub. 4, categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 1, consistenza 5 vani;

Si provvederà a determinare per l'immobile in questione il valore di mercato, cioè quel valore che *“corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato”*. (Codice delle Valutazioni immobiliari - Tecnoborsa)

Per la stima in questione si ricorrerà al *metodo sintetico per comparazione diretta*, il quale consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, tramite il confronto con altri immobili, sulla base di parametri sufficientemente qualificativi, che tengano conto delle caratteristiche che solitamente influenzano il valore di mercato, in base alle consuetudini vigenti nell'area urbana in cui sorge l'immobile. I principali e ricorrenti elementi per effettuare la valutazione di un immobile sono: l'ubicazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, la vetustà, il livello di piano, l'esposizione, l'orientamento, la luminosità, la fruibilità degli spazi interni, la dotazione di servizi e la presenza di accessori e pertinenze.

Sulla base di ciò si sono considerati 4 coefficienti che ricomprendono tali elementi sopra citati. Le caratteristiche di cui si terrà conto, tra quelle che comunemente incidono nella determinazione del più probabile valore venale, riguardano:

- *“caratteristiche di localizzazione”* riguardanti: l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro; il livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico; la presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili; disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali; livello di qualificazione dell'ambiente esterno;



- “*caratteristiche di posizione*” riferite alla specifica unità immobiliare e che riguardano: l’esposizione prevalente; l’eventuale panoramicità, la luminosità; la prospicienza; l’altezza dal piano stradale;
- “*caratteristiche tipologiche*” riguardanti: età dell’edificio; caratteristiche architettoniche; tipologia e condizioni statiche delle strutture; caratteristiche compositive e distributive degli ambienti; caratteristiche e condizioni degli impianti;
- “*caratteristiche di tipo produttivo*” riguardanti le condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene oggetto di stima si trova: presenza di servitù, occupazione dell’immobile o eventuali vincoli locativi, regolarità edilizia.

Di queste variabili si terrà conto mediante opportuni coefficienti di differenziazione. Tali coefficienti sono numeri moltiplicatori, espressi in percentuale, che si utilizzano nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile per correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie.

La scelta degli immobili da comparare presuppone l’individuazione di un mercato omogeneo, cioè riferito ad un ambito territoriale all’interno del quale il valore immobiliare si forma con caratteristiche comuni e sufficientemente definite.

Per l’unità negoziale in oggetto si registra un discreto numero di compravendite di immobili analoghi nelle immediate vicinanze; in particolare si ritrovano valori di mercato oscillanti tra € 1.000,00/mq e € 1.600,00/mq per quanto riguarda le abitazioni di tipo economico, cifre sostanzialmente confermate dall’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate per gli immobili con uno stato conservativo normale.

Facciamo così riferimento a un valore unitario medio tra i quelli trovati, ovvero **€ 1.300,00/mq**, e a questo applichiamo i coefficienti correttivi legati alle caratteristiche su elencate secondo la formula:

$$V_f = k_{loc} \times k_{pos} \times k_{tip} \times k_{pro} \times V_{med} \quad (1)$$

dove:



$V_f$  è il valore finale unitario (€/mq);

$k_{loc}$  è il coefficiente di localizzazione (adimensionale);

$k_{pos}$  è il coefficiente di posizione (adimensionale);

$k_{tip}$  è il coefficiente tipologico (adimensionale);

$k_{pro}$  è il coefficiente di tipo produttivo (adimensionale);

$V_{med}$  è il valore medio unitario di riferimento (€/mq);

- “*caratteristiche di localizzazione*”: l’immobile si trova nel comune di Cagliari nel Viale Sant’Avendrace situato nell’omonimo quartiere; la zona è facilmente collegata sia alla s.s. 130 che alla zona del porto raggiungibile dal viale Trieste. Sono presenti nella zone diverse attività commerciali, scuole e la zona è ben collegata dai mezzi pubblici; si considerano tali caratteristiche premianti rispetto ad altri immobili con altre localizzazioni ( $k_{loc} = 1,02$ )
- “*caratteristiche di posizione*”: l’immobile si trova al primo piano ma è dotato di doppia esposizione e risulta molto ben illuminato per l’assenza di fabbricati che ne ostruiscano la vista nel fronte di Viale Sant’Avendrace; ( $k_{pos} = 1,02$ )
- “*caratteristiche tipologiche*”: l’immobile è stato realizzato sicuramente prima del 1968 e viene sicuramente reso poco appetibile dalla particolare disposizione planimetrica che vede la zona giorno e la zona notte divise dal pianerottolo comune e la presenza del bagno nella sola zona giorno; l’immobile nel corso degli anni (ad esclusione della chiusura del balcone) non sembra essere stato oggetto di grandi opere di ristrutturazione; gli impianti sono datati; ( $k_{tip} = 0,70$ )
- “*caratteristiche di tipo produttivo*”: non sono presenti servitù o vincoli locativi con terzi; non sono presenti difformità ( $k_{prod} = 1,00$ )

Una volta quantificati i coefficienti correttivi non resta che sostituirli nella **(1)**:

$$V_f = k_{loc} \times k_{pos} \times k_{tip} \times k_{pro} \times V_{med} = 1,02 \times 1,02 \times 0,70 \times 1,00 \times \text{€}1.300,00/\text{mq} = \text{€ } 946,76/\text{mq}$$



Moltiplicando i valori unitari finali così ottenuti per le consistenze dei beni otteniamo il valore stimato del bene pari a:

$$V = S_l \times V_f = 67,69 \times \text{€ } 946,76/\text{mq} = \text{€ } 64.086,45 \text{ e in cifra tonda } \text{€ } \mathbf{64.000,00}$$

Pertanto, il valore di mercato della quota pignorata nei confronti del debitore **MACIS Elvio** equivale a **€ 64.000,00**, pari a 1.000/1.000 del valore dell'intero bene.

### UNITÀ NEGOZIALE 3

- a) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 1-2 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 1-2), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 8,5 vani;

Si provvederà a determinare per l'immobile in questione il valore di mercato, cioè quel valore che *“corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato”*. (Codice delle Valutazioni immobiliari - Tecnoborsa)

Per la stima in questione si ricorrerà al *metodo sintetico per comparazione diretta*, il quale consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, tramite il confronto con altri immobili, sulla base di parametri sufficientemente qualificativi, che tengano conto delle caratteristiche che solitamente influenzano il valore di mercato, in base alle consuetudini vigenti nell'area urbana in cui sorge l'immobile. I principali e ricorrenti elementi per effettuare la valutazione di un immobile sono: l'ubicazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, la vetustà, il livello di piano, l'esposizione, l'orientamento, la luminosità, la fruibilità degli spazi interni, la dotazione di servizi e la presenza di accessori e pertinenze.



Sulla base di ciò si sono considerati 4 coefficienti che ricomprendono tali elementi sopra citati. Le caratteristiche di cui si terrà conto, tra quelle che comunemente incidono nella determinazione del più probabile valore venale, riguardano:

- *“caratteristiche di localizzazione”* riguardanti: l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro; il livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico; la presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili; disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali; livello di qualificazione dell'ambiente esterno;
- *“caratteristiche di posizione”* riferite alla specifica unità immobiliare e che riguardano: l'esposizione prevalente; l'eventuale panoramicità, la luminosità; la prospicienza; l'altezza dal piano stradale;
- *“caratteristiche tipologiche”* riguardanti: età dell'edificio; caratteristiche architettoniche; tipologia e condizioni statiche delle strutture; caratteristiche compositive e distributive degli ambienti; caratteristiche e condizioni degli impianti;
- *“caratteristiche di tipo produttivo”* riguardanti le condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene oggetto di stima si trova: presenza di servitù, occupazione dell'immobile o eventuali vincoli locativi, regolarità edilizia.

Di queste variabili si terrà conto mediante opportuni coefficienti di differenziazione. Tali coefficienti sono numeri moltiplicatori, espressi in percentuale, che si utilizzano nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile per correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie.

La scelta degli immobili da comparare presuppone l'individuazione di un mercato omogeneo, cioè riferito ad un ambito territoriale all'interno del quale il valore immobiliare si forma con caratteristiche comuni e sufficientemente definite.

Per l'unità negoziale in oggetto si registra un discreto numero di compravendite di immobili analoghi nelle immediate vicinanze; in particolare si ritrovano valori di mercato oscillanti tra € 900,00/mq e €



1.200/mq per quanto riguarda le abitazioni di tipo economico, cifre sostanzialmente confermate dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per gli immobili con uno stato conservativo normale.

Facciamo così riferimento a un valore unitario medio tra i quelli trovati, ovvero **€ 1.050,00/mq**, e a questo applichiamo i coefficienti correttivi legati alle caratteristiche su elencate secondo la formula:

$$V_f = k_{loc} \times k_{pos} \times k_{tip} \times k_{pro} \times V_{med} \quad (1)$$

dove:

$V_f$  è il valore finale unitario (€/mq);

$k_{loc}$  è il coefficiente di localizzazione (adimensionale);

$k_{pos}$  è il coefficiente di posizione (adimensionale);

$k_{tip}$  è il coefficiente tipologico (adimensionale);

$k_{pro}$  è il coefficiente di tipo produttivo (adimensionale);

$V_{med}$  è il valore medio unitario di riferimento (€/mq);

- *“caratteristiche di localizzazione”*: l'immobile si trova nel comune di Elmas; la zona è facilmente collegata sia alla s.s. 130 raggiungibile dalla vicina Via del Pino Solitario, sia dalla Via Sulcitana ad Assemini che alla zona industriale e all'aeroporto; sono inoltre presenti nel circondario aree verdi, parcheggi e scuole; si considerano tali caratteristiche premianti rispetto ad altri immobili con altre localizzazioni ( $k_{loc} = 1,02$ )
- *“caratteristiche di posizione”*: l'immobile si trova al piano terra ma grazie alla doppia esposizione, a un lato sul cortile privato e alla presenza di una terrazza panoramica gode di una buona posizione; ( $k_{pos} = 1,05$ )
- *“caratteristiche tipologiche”*: l'immobile è stato realizzato negli anni '50 e di questo è frutto la disposizione planimetrica tipica dell'edilizia di quegli anni (un lungo corridoio con le stanze organizzate sui due lati); l'immobile nel corso degli anni (ad esclusione dell'ampliamento degli anni '70) non sembra essere stato oggetto di grandi opere di ristrutturazione e forse neanche della normale manutenzione ;



gli impianti sono datati e in alcuni casi (perdita idrica in bagno) necessitano di opere importanti (  $k_{tip} = 0,70$ )

- “*caratteristiche di tipo produttivo*”: non sono presenti servitù o vincoli locativi con terzi; le difformità presenti non risultano sanabili ed è necessario provvedere alla demolizione delle stesse con conseguente diminuzione dell’appetibilità dell’immobile; (  $k_{prod} = 0,95$ )

Una volta quantificati i coefficienti correttivi non resta che sostituirli nella (1):

$$V_f = k_{loc} \times k_{pos} \times k_{tip} \times k_{pro} \times V_{med} = 1,02 \times 1,05 \times 0,70 \times 0,95 \times \text{€}1.050,00/\text{mq} = \text{€ } 747,83/\text{mq}$$

Moltiplicando i valori unitari finali così ottenuti per le consistenze dei beni otteniamo il valore stimato del bene pari a:

$$V = SI \times V_f = 227,55 \times \text{€ } 747,83/\text{mq} = \text{€ } 170.167,75$$

Al valore sopra va sottratto quello ottenuto nella risposta al quesito n°5 circa i costi da affrontare per ripristinare lo stato dei luoghi, stimato in € 600,00, per cui sulla base delle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene ammonti a:

$$\text{€ } 170.167,75 - \text{€ } 600,00 = \text{€ } 169.517,75 \text{ e in cifra tonda: } \text{€ } 169.500,00$$

Pertanto, il valore di mercato della quota pignorata nei confronti del debitore

equivale a **€ 169.500,00**, pari a 1.000/1.000 del valore dell’intero bene.

#### UNITÀ NEGOZIALE 4

- Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 4 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 4), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 4 vani;



- b) Immobile sito nel Comune di Elmas nella Via Monzambano e censito al NCEU al Foglio 7, particella 161, sub. 5 (dal 22/07/2015 particella 1801, sub. 5), categoria A/4 – Abitazione di tipo popolare, Classe 3, consistenza 5 vani;

Si provvederà a determinare per gli immobili in questione il valore di mercato, cioè quel valore che *“corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un’adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato”*. (Codice delle Valutazioni immobiliari - Tecnoborsa)

Per la stima in questione si ricorrerà al *metodo sintetico per comparazione diretta*, il quale consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato dell’immobile oggetto di stima, tramite il confronto con altri immobili, sulla base di parametri sufficientemente qualificativi, che tengano conto delle caratteristiche che solitamente influenzano il valore di mercato, in base alle consuetudini vigenti nell’area urbana in cui sorge l’immobile. I principali e ricorrenti elementi per effettuare la valutazione di un immobile sono: l’ubicazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, la vetustà, il livello di piano, l’esposizione, l’orientamento, la luminosità, la fruibilità degli spazi interni, la dotazione di servizi e la presenza di accessori e pertinenze. Sulla base di ciò si sono considerati 4 coefficienti che ricomprendono tali elementi sopra citati. Le caratteristiche di cui si terrà conto, tra quelle che comunemente incidono nella determinazione del più probabile valore venale, riguardano:

- *“caratteristiche di localizzazione”* riguardanti: l’ubicazione dell’immobile rispetto al centro; il livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico; la presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili; disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali; livello di qualificazione dell’ambiente esterno;
- *“caratteristiche di posizione”* riferite alla specifica unità immobiliare e che riguardano: l’esposizione prevalente; l’eventuale panoramicità, la luminosità; la prospicienza; l’altezza dal piano stradale;





- “*caratteristiche tipologiche*” riguardanti: età dell’edificio; caratteristiche architettoniche; tipologia e condizioni statiche delle strutture; caratteristiche compositive e distributive degli ambienti; caratteristiche e condizioni degli impianti;
- “*caratteristiche di tipo produttivo*” riguardanti le condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene oggetto di stima si trova: presenza di servitù, occupazione dell’immobile o eventuali vincoli locativi, regolarità edilizia.

Di queste variabili si terrà conto mediante opportuni coefficienti di differenziazione. Tali coefficienti sono numeri moltiplicatori, espressi in percentuale, che si utilizzano nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile per correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie.

La scelta degli immobili da comparare presuppone l’individuazione di un mercato omogeneo, cioè riferito ad un ambito territoriale all’interno del quale il valore immobiliare si forma con caratteristiche comuni e sufficientemente definite.

Per l’unità negoziale in oggetto si registra un discreto numero di compravendite di immobili analoghi nelle immediate vicinanze; in particolare si ritrovano valori di mercato oscillanti tra € 900,00/mq e € 1.200/mq per quanto riguarda le abitazioni di tipo economico, cifre sostanzialmente confermate dall’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate per gli immobili con uno stato conservativo normale.

Facciamo così riferimento a un valore unitario medio tra i quelli trovati, ovvero **€ 1.050,00/mq**, e a questo applichiamo i coefficienti correttivi legati alle caratteristiche su elencate secondo la formula:

$$V_f = k_{loc} \times k_{pos} \times k_{tip} \times k_{pro} \times V_{med} \quad (1)$$

dove:

$V_f$  è il valore finale unitario (€/mq);

$k_{loc}$  è il coefficiente di localizzazione (adimensionale);



$k_{pos}$  è il coefficiente di posizione (adimensionale);

$k_{tip}$  è il coefficiente tipologico (adimensionale);

$k_{pro}$  è il coefficiente di tipo produttivo (adimensionale);

$V_{med}$  è il valore medio unitario di riferimento (€/mq);

#### subalterno 4:

- “*caratteristiche di localizzazione*”: l’immobile si trova nel comune di Elmas; la zona è facilmente collegata sia alla s.s. 130 raggiungibile dalla vicina Via del Pino Solitario, sia dalla Via Sulcitana ad Assemini che alla zona industriale e all’aeroporto; sono inoltre presenti nel circondario aree verdi, parcheggi e scuole; si considerano tali caratteristiche premianti rispetto ad altri immobili con altre localizzazioni ( $k_{loc} = 1,02$ )
- “*caratteristiche di posizione*”: l’immobile si trova al primo piano non godendo di particolare vista, panoramicità o luminosità ( $k_{pos} = 1,00$ )
- “*caratteristiche tipologiche*”: l’immobile è stato realizzato negli anni ’70 e di questo è frutto la disposizione planimetrica tipica dell’edilizia di quegli anni (un disimpegno con le stanze organizzate sui due lati); l’immobile nel corso degli anni è stato probabilmente oggetto di continua manutenzione e forse di qualche piccola ristrutturazione; sono presenti diverse zone oggetto di infiltrazioni. ( $k_{tip} = 0,85$ )
- “*caratteristiche di tipo produttivo*”: non sono presenti servitù o vincoli locativi con terzi; le difformità presenti sono facilmente eliminabili; ( $k_{prod} = 0,98$ )

Una volta quantificati i coefficienti correttivi non resta che sostituirli nella **(1)**:

$$V_{fsub4} = k_{loc} \times k_{pos} \times k_{tip} \times k_{pro} \times V_{med} = 1,02 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,98 \times \text{€}1.050,00/\text{mq} = \text{€ } 892,14/\text{mq}$$

Moltiplicando i valori unitari finali così ottenuti per le consistenze dei beni otteniamo il valore stimato del bene pari a:

$$V_{sub4} = S_l \times V_{fsub4} = 77,29 \times \text{€ } 892,14/\text{mq} = \text{€ } 68.953,73$$



Al valore sopra va sottratto quello ottenuto nella risposta al quesito n°5 circa i costi da affrontare per ripristinare lo stato dei luoghi, stimato in € 2.500,00 a unità, per cui sulla base delle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene ammonti a: € 68.953,73 – € 2.500,00= € 66.453,73 e in cifra tonda: **€ 66.500,00**

Pertanto, il valore di mercato della quota pignorata nei confronti del debitore  equivale a **€ 14.777,78**, pari a 2/9 del valore dell'intero bene.

**subalterno 5:**

- *“caratteristiche di localizzazione”*: l'immobile si trova nel comune di Elmas; la zona è facilmente collegata sia alla s.s. 130 raggiungibile dalla vicina Via del Pino Solitario, sia dalla Via Sulcitana ad Assemini che alla zona industriale e all'aeroporto; sono inoltre presenti nel circondario aree verdi, parcheggi e scuole; si considerano tali caratteristiche premianti rispetto ad altri immobili con altre localizzazioni ( $k_{loc} = 1,02$ )
- *“caratteristiche di posizione”*: l'immobile si trova al primo piano non godendo di particolare vista, panoramicità o luminosità ( $k_{pos} = 1,00$ )
- *“caratteristiche tipologiche”*: l'immobile è stato realizzato negli anni '70 e di questo è frutto la disposizione planimetrica tipica dell'edilizia di quegli anni (un corridoio con le stanze organizzate sui due lati); l'immobile nel corso degli anni è stato probabilmente oggetto di continua manutenzione e forse di qualche piccola ristrutturazione; sono presenti diverse zone oggetto di infiltrazioni; non sono presenti la cucina e il bagno per quanto per quest'ultimo siano ancora visibili gli allacci. ( $k_{tip} = 0,82$ )
- *“caratteristiche di tipo produttivo”*: non sono presenti servitù o vincoli locativi con terzi; le difformità presenti sono facilmente eliminabili; ( $k_{prod} = 0,98$ )

Una volta quantificati i coefficienti correttivi non resta che sostituirli nella (1):

$$V_{fsub5} = k_{loc} \times k_{pos} \times k_{tip} \times k_{pro} \times V_{med} = 1,02 \times 1,00 \times 0,82 \times 0,98 \times €1.050,00/mq = \mathbf{€ 860,66/mq}$$



Moltiplicando i valori unitari finali così ottenuti per le consistenze dei beni otteniamo il valore stimato del bene pari a:

$$V_{\text{sub5}} = SI \times V_{\text{fsub5}} = 102,82 \times \text{€ } 860,66/\text{mq} = \text{€ } 88.492,61$$

Al valore sopra va sottratto quello ottenuto nella risposta al quesito n°5 circa i costi da affrontare per ripristinare lo stato dei luoghi, stimato in € 2.500,00 a unità, per cui sulla base delle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene ammonti a: € 88.492,61 – € 2.500,00= € 85.992,61 e in cifra tonda: **€ 86.000,00**

Pertanto, il valore di mercato della quota pignorata nei confronti del debitore

equivale a **€ 19.111,11**, pari a 2/9 del valore dell'intero bene.

- c) Immobile sito nel Comune di Elmas e censito al NCT al Foglio 4, particella 523, Qualità Vigneto, Classe 2, consistenza 3 are e 33 centiare.

Dovendo procedere alla determinazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto "a valore di mercato".

L'immobile in oggetto è un terreno potenzialmente edificabile; con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di una indagine di mercato, utilizzando perciò quale parametro di confronto il prezzo del metro cubo di edificato realizzabile (€/mc). Il terreno in questione ha una superficie pari a 333 mq e un indice di edificabilità pari a 1,5 mc/mq che porta a una cubatura massima realizzabile pari a:

$$- 333 \text{ mq} \times 1,5 \text{ mc/mq} = \text{499,5 mc}$$

Analizziamo i punti di forza e di debolezza del terreno oggetto di perizia; punti di forza:



- Vicinanza al centro del paese;
- Forma e giacitura regolari;
- Ingresso al lotto su strada principale.

#### Punti di debolezza

- Assenza di opere di urbanizzazione;
- Piano di lottizzazione non approvato;
- Possibile cessione gratuita per la realizzazione dei servizi;
- Presenza di un canale.

Da un'indagine di mercato tra terreni edificabili si è trovato un valore molto variabile tra 150 €/mc e 75 €/mc. I valori più alti sono stati rilevati per aree già urbanizzate in zona B di completamento ad alta densità edilizia. Si ritiene perciò che nel caso specifico e in via prudenziale data l'assenza di un piano di lottizzazione approvato (la cubatura disponibile è potenziale) il valore unitario del terreno sia da considerarsi pari a quello minimo trovato sul mercato ovvero 75 €/mc edificabili che corrispondono a 50 €/mq di terreno.

Data la superficie totale pari a 333 mq (che corrispondono a una volumetria potenzialmente realizzabile di 499,5 mc) e il valore unitario stimato in 50 €/mq (che corrispondono a 75 €/mc edificabile), il valore finale sarà pari a:

$$V_f = 333 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq} = 499,5 \text{ mc} \times 75 \text{ €/mc} \text{ € } 24.975,00$$

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene ammonti ad **euro 24.975,00**.

Pertanto, il valore di mercato della quota pignorata nei confronti del debitore  equivale a **€ 5.550,00**, pari a 2/9 del valore dell'intero bene.



### QUESITO N°13

**Informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.**

Per nessuno degli immobili in oggetto si ha notizia di spese di questo tipo.



**Allegati:**

- Allegato 1) Documentazione fotografica (50 pagine)
- Allegato 2) Planimetrie dell'immobile (8 pagine)
- Allegato 3) Visure Storiche e Planimetrie Catastali (33 pagine)
- Allegato 4) Concessioni Edilizie (15 pagine)

Cagliari, 17/01/2021

Il consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giangiacomo Meloni

