

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA**

**Comune di San Gavino Monreale – Viale Trieste n. 100-102, Piano Terra**

**N.C.T. , Foglio 37, Mappale 832/parte e 1723/parte**

**Esecuzione Immobiliare n. 23/1993**

Giudice dell'Esecuzione	Dott.ssa Ielo Flaminia
Creditore procedente	xxx S.p.A., xxx, xxx S.R.L., xxx S.p.A., xxx S.P.A., xxx S.R.L.
Debitore	xxxx xxxxx

Cagliari, 12/10/2023

Il C.T.U.

Ing. Simona Mereu



**SOMMARIO**

1. INTRODUZIONE..... 3

    1.1. PREMESSA ..... 3

    1.1. DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI ..... 6

    1.2. ELENCO IMMOBILI DA PERITARE..... 8

    1.3. UBICAZIONE GEOGRAFICA..... 9

2. RISPOSTE AI QUESITI..... 11

    2.1. QUESITO N. 1 ..... 11

    2.2. QUESITO N. 2 ..... 15

    2.3. QUESITO N. 3 ..... 23

    2.4. QUESITO N. 4 ..... 25

    2.5. QUESITO N. 5 ..... 34

    2.6. QUESITO N. 6 ..... 34

    2.7. QUESITO N. 7 ..... 35

    2.8. QUESITO N. 8 ..... 39

    2.9. QUESITO N. 9 ..... 40

    2.10. QUESITO N. 10..... 45

3. CONCLUSIONI ..... 45

ALLEGATI – Allegato fotografico, mappe catastali, planimetria del rilievo, documenti catastali, ipotecari, comunali, ...



## 1. INTRODUZIONE

### 1.1. PREMESSA

La sottoscritta, Dott.ssa Ing. Simona Mereu<sup>(1)</sup>, il giorno 09/06/2022 è stata nominata in qualità di C.T.U. con incarico dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Flaminia Ielo, concernente la redazione di una perizia tecnica inerente la stima del valore di mercato e l'analisi di tutti gli ulteriori accertamenti previsti dall'art. 173 bis delle disp. Att. C.p.c., relativi all'immobile oggetto dell'Espropriazione Immobiliare con N. Ruolo G.E. 23/1993. La sottoscritta ha ricevuto l'incarico il 10/06/2022, che ha accettato prestando il giuramento di rito il 12/06/2022.

#### Espropriazione Immobiliare N. Ruolo G.E. 23/1993

Debitori      xxxx xxxx nato a xxxx il xx/xx/xxxx

Creditore    xxxx S.p.A., xxxx, xxxx S.R.L., xxxx S.p.A., xxxx S.P.A., xxxx S.R.L.

Il pignoramento è stato promosso da xxx S.p.A. con sede a xxx.

I dati precedenti sono stati tratti dall'atto di pignoramento e dal fascicolo relativo alla procedura.

Di seguito i **quesiti dell'incarico** conferito alla sottoscritta:

1. 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.);
2. a) 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;
3. proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice

<sup>(1)</sup> Iscritta dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 7186.



- dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
4. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
  5. accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
  6. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
  7. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
  8. 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;
  9. determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
  10. 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.

Inoltre nell'incarico si dispone che il C.T.U.:

- a. restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b. allegghi 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 comprese);
- c. allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione 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;
- d. 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 e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e. 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;
- f. segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g. formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.



### 1.1. DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 12/06/2022 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico prestando giuramento, al fine di procedere con l'espletamento delle operazioni peritali relative all'immobile oggetto di pignoramento.

Si è proceduto quindi nello svolgere tutti gli adempimenti necessari, al fine di fornire le risposte ai quesiti oggetto dell'incarico, secondo la seguente cronologia:

<u>12/06/2022</u>	<b>Tribunale di Cagliari – Sezione Esecuzioni Immobiliari</b> Estrazione della documentazione contenuta nel fascicolo telematico della procedura in oggetto.
<u>23/06/2022</u>	<b>Tribunale di Cagliari – Sezione Esecuzioni Immobiliari</b> Estrazione della documentazione contenuta nel fascicolo cartaceo della procedura in oggetto.
<u>28/06/2022</u>	<b>Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio</b> Estrazione di visure storiche, mappa, elenco immobili, elaborato planimetrico inerenti l'immobile oggetto di pignoramento. <b>Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei Registri Immobiliari</b> Estrazione di ispezione ipotecarie e note di trascrizione.
<u>29/06/2022</u> <u>11/11/2022</u> <u>25/11/2022</u>	<b>Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio</b> Estrazione di visure storiche, mappa, elenco immobili, elaborato planimetrico inerenti l'immobile oggetto di pignoramento. <b>Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei Registri Immobiliari</b> Estrazione di ispezione ipotecarie e note/titoli di trascrizione.
<u>29/06/2022</u>	<b>Comune di San Gavino Monreale – Ufficio Edilizia privata</b> Invio richiesta di accesso agli atti tramite P.E.C., al fine di individuare le pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di pignoramento.
<u>07/07/2022</u>	<b>Comune di San Gavino Monreale – Ufficio Edilizia privata</b> Ritiro documentazione inerente le pratiche edilizie individuate presso l'archivio comunale.
<u>11/11/2022</u>	<b>Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio</b> Invio richiesta all'Archivio cartaceo di copia atto di planimetrie stadi superati.
<u>17/11/2022</u>	<b>Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio</b> Incontro presso l'archivio cartaceo del catasto terreni al fine di chiarire alcune incongruenze emerse durante gli approfondimenti di natura catastale.
<u>25/11/2022</u>	<b>Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio</b> Invio richiesta all'archivio del catasto di copia atto di aggiornamento catastale.
<u>07/12/2022</u>	<b>Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio</b> Incontro presso l'archivio cartaceo del catasto terreni per visione atti cartacei di aggiornamento catastale.
<u>15/12/2022</u>	<b>Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio</b> Estrazione della planimetria catastale del 1978 presso l'Ufficio del Territorio e visione frazionamento catasto terreni.
<u>13/01/2023</u>	<b>Comune di San Gavino Monreale – Immobile oggetto di pignoramento</b> Previo accordo con l'xxx, si è eseguito sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento al fine di eseguire il rilievo metrico e fotografico.
<u>13/01/2022</u>	<b>Comune di San Gavino Monreale – Ufficio Edilizia privata</b> Incontro con il tecnico comunale al fine di definire le modalità di regolarizzazione



---

	edilizio-urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento.
<u>21/01/2023</u>	<b>Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio</b> Risposta da parte dell'archivio in merito alla richiesta del 25/11/2022.
<u>22/05/2022</u>	<b>Comune di San Gavino Monreale – Ufficio Edilizia privata</b> Incontro con il tecnico comunale al fine di definire le modalità di regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento e ritiro documentazione utile per il calcolo delle sanzioni.



**1.2. ELENCO IMMOBILI DA PERITARE**

Nella procedura di Espropriazione Immobiliare n. 23/1993 assegnata alla sottoscritta e di cui all'oggetto, è definito l'elenco degli immobili soggetti a pignoramento. Nello specifico l'elenco è costituito da un bene immobile sito in Viale Trieste n. 80 presso il San Gavino Monreale e precisamente, come da atto di pignoramento:

**Locale adibito ad officina, sito in San Gavino Monreale, Viale Trieste n. 80 posto al piano terreno del fabbricato che insiste sull'area distinta in catasto al F. 37, mappali 832 parte e 1723 parte, costituito da un unico vano avente la superficie di mq 190 circa, confinante con il vano scala, con xxxx, con il passaggio per accedere al vano caldaia, con xxxx e con il Viale Trieste.**





### 1.3. UBICAZIONE GEOGRAFICA

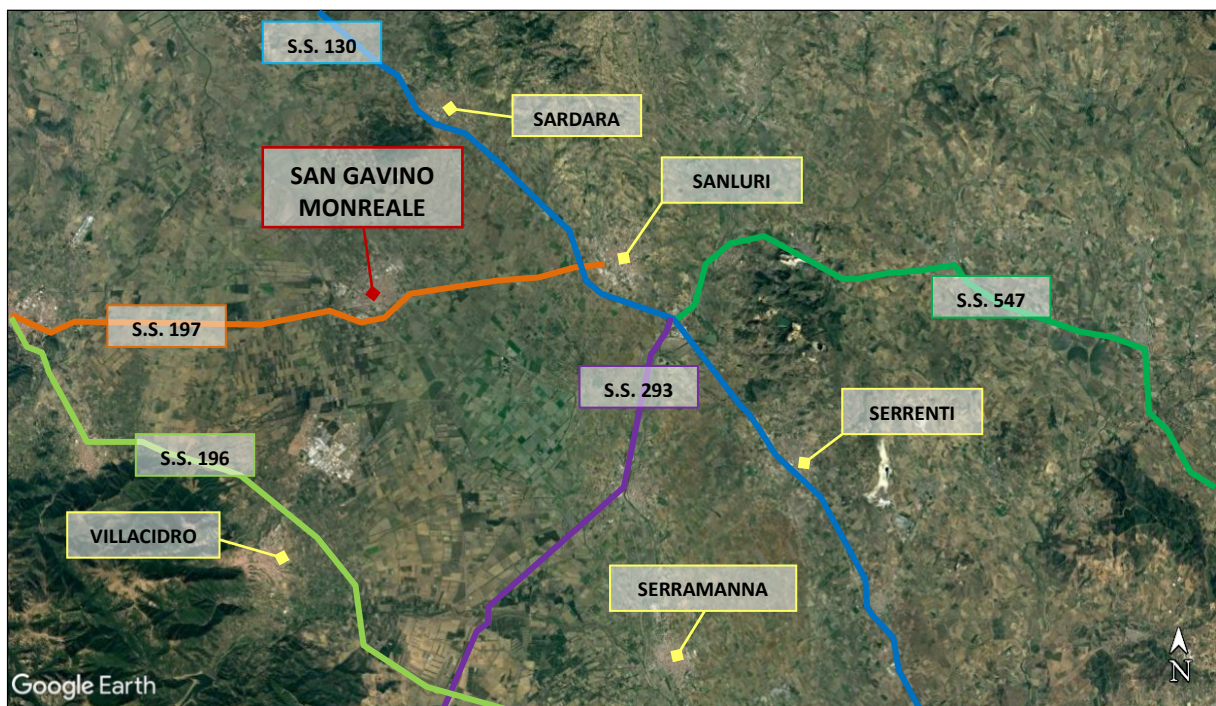
L'area, su cui insiste l'immobile oggetto della presente relazione, è situata nella zona meridionale della Sardegna, nello specifico presso il Comune di San Gavino Monreale (**Figura 1**).

San Gavino Monreale è un comune di circa 8.100 abitanti distante circa 56 km dalla città di Cagliari. Esso risulta collegato al resto del territorio sardo tramite la S.S.197, che consente il collegamento con al S.S. 131.

L'immobile risulta ubicato nel centro urbano del Comune di San Gavino Monreale, precisamente nel Viale Trieste n. 100-102.



**FIGURA 1** - Inquadramento fotografico satellitare del Comune di San Gavino Monreale (Google Earth).



**FIGURA 2** - Ubicazione fotografica del Comune di San Gavino Monreale (immagine satellitare tratta da Google Earth).





FIGURA 3 - Ubicazione fotografica del fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di pignoramento (immagine satellitare tratta da Google Earth).



FIGURA 4 - Ubicazione fotografica del fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di pignoramento (immagine satellitare tratta da Google Earth).



## 2. RISPOSTE AI QUESITI

### 2.1. QUESITO N. 1

**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.).**



FIGURA 5 - Foto del fabbricato.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente relazione tecnica è sito presso il Comune di San Gavino Monreale, in Viale Trieste n. 100-102, al piano terra di un maggior fabbricato. Si precisa che l'immobile oggetto di pignoramento, come già indicato nei paragrafi precedenti, ha subito delle variazioni in tempi recenti, in particolare si fa riferimento ad una divisione del locale originario che ha permesso di frazionare l'immobile originario in due unità immobiliari distinte, identificate ai subalterni 3 e 4. Il subalterno 3 risulta direttamente accessibile dalla viabilità pubblica e precisamente dal Viale Trieste ai civici 100 e 102. Al subalterno 4 si accede attualmente attraverso l'accesso del civico 98, attraverso il quale si accede ad un'altra unità immobiliare non



oggetto di pignoramento e tramite la quale si accede all'immobile. Si precisa che l'accesso dal civico 98 e l'u.i. non oggetto di pignoramento non fanno parte del medesimo fabbricato su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento, ed inoltre non insistono sul medesimo lotto urbanistico, così come indicato anche nella tavola di cui alla Concessione 28.02.1978- Pratica n. 11.78.E.

➤ **Subalterno 3 - Negozio**

L'unità immobiliare è identificata nel N.C.E.U. al Foglio 37, Mappale 4454, Subalterno 3, Categoria C/1 (Negozio).

L'unità immobiliare è sita al piano terra e presenta due accessi pedonali distinti ai civici 100 e 102. L'unità immobiliare risulta costituita da:

- n. 1 vano principale: locale commerciale;
- n. 3 servizi igienici: il W.C. 1 dotato di W.C., lavabo e doccia; i W.C. 1 e 2 dotati solamente di WC.
- n. 1 antibagno con lavabo su cui si affacciano i W.C. 2 e 3. L'antibagno è accessibile dal locale commerciale tramite un'apertura non dotata però di porta.

La ventilazione e illuminazione dei servizi igienici è garantita tramite ventilazione forzata e luce artificiale, in quanto non sono presenti infissi esterni, mentre per quanto riguarda il locale commerciale sono presenti delle superfici vetrate sul prospetto principale con affaccio su Viale Trieste. Tale superfici vetrate sono costituite da: una porta finestra apribile con serranda metallica; una finestra fissa; una superficie vetrata ampia con serranda metallica e con porta finestra integrata.

L'immobile confina: superiormente con un'altra u.i. appartenente al maggior fabbricato su cui insistono anche gli immobili oggetto di pignoramento; a nord con cortile interno e il deposito al sub. 4; a ovest con il vano scala condominiale e con altra u.i. appartenente al maggior fabbricato su cui insistono anche gli immobili oggetto di pignoramento; a sud con il vano scala condominiale e con Viale Trieste; a Est con altro fabbricato.

<b>Superficie lorda ad uso commerciale</b>	169 m <sup>2</sup>
<b>Superficie utile totale</b>	148 m <sup>2</sup>

➤ **Subalterno 4 - Deposito**

L'unità immobiliare è identificata nel N.C.E.U. al Foglio 37, Mappale 4454, Subalterno 4, Categoria C/2 (magazzino/deposito).

L'unità immobiliare è sita al piano terra e presenta accesso su un'altra u.i. non oggetto di pignoramento accessibile da un percorso con ingresso al civico 98. L'unità immobiliare risulta costituita da:

- n. 1 vano principale: deposito.



La ventilazione e illuminazione è garantita tramite un'apertura finestrata in parte apribile. Sul varco che consente l'accesso all'immobile non è presente un elemento di separazione mobile (come una porta ad anta o basculante).

L'immobile confina: superiormente con un'altra u.i. appartenente al maggior fabbricato su cui insistono anche gli immobili oggetto di pignoramento; a nord con cortile interno; a sud e ovest con il subalterno 3; a Est con altro fabbricato attraverso il quale è consentito l'accesso.

<b>Superficie lorda ad uso magazzino</b>	35 m <sup>2</sup>
<b>Superficie utile</b>	31 m <sup>2</sup>

### **STATO CONSERVATIVO**

Esternamente il fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione generale per quanto riguarda le rifiniture delle pareti intonacate e tinteggiate. Si evidenziano sul prospetto principale segni di distacco di tinteggiatura e intonaco, in particolare nella parte inferiore. Gli infissi esterni si presentano vetusti e con necessità di manutenzione, in particolare per le finestre.

Internamente l'immobile ad uso commerciale si presenta in discreto stato di manutenzione, risulta infatti essere stato oggetto di manutenzione recente. Le pareti e i soffitti risultano rifinite con intonaco e tinteggiate di colore bianco, con esclusione di porzioni di muratura rivestite da piastrelle ceramiche nella zona dei servizi igienici. Posteriormente le pareti di tamponamento presentano segni evidenti di umidità soprattutto sul W.C. 3 del negozio e in maniera maggiormente evidente nel locale ad uso deposito. Tale problematica è dovuta ad infiltrazioni di acque meteoriche presumibilmente avvenute nelle parti superiori del fabbricato tramite il balcone del piano superiore che risulta delimitato da un parapetto in laterizio non intonacato e non tinteggiato nella parte esterna. Si evidenzia inoltre la presenza di tubazioni a vista sul prospetto esterno sul cortile interno, presumibilmente per il passaggio di acque bianche o nere, la cui tenuta sarebbe da verificare al fine di verificare se presentino perdite che potrebbero concorrere anch'esse alle problematiche di umidità evidenziate al piano terra degli immobili oggetto di pignoramento.

Durante il sopralluogo tecnico effettuato dalla sottoscritta si è prestata attenzione specifica alle finiture e ai vari elementi edilizi interni che risultano sufficientemente curati, con eccezione delle problematiche di infiltrazioni già citate.

### **MURATURE**



---

Le pareti di tamponamento esterno dell'immobile presentano spessore pari a circa 42 cm e presumibilmente realizzati in laterizio (come definito nella pratica di condono del 1986 (per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo 2.4).

**STRUTTURA**

La sottoscritta non ha reperito documentazione sulla struttura portante. Tuttavia si può ipotizzare con sufficiente grado di certezza che il fabbricato sia stato realizzato con struttura in cemento armato costituita da pilastri e travi ribassate in c.a.. Il solaio superiore è presumibilmente in latero-cemento, la tipologia maggiormente in uso nel periodo di realizzazione del fabbricato.

**RIVESTIMENTI**

I pavimenti risultano realizzati con piastrelle in gres, di colore beige, su tutto l'immobile.

Il servizio igienico presenta parte delle pareti rivestite con piastrelle in gres di colorazione chiara, così come il cordoletto inferiore presumibilmente utilizzato per la posa dell'impianto idrico.

**SERRAMENTI**

Gli infissi esterni sono costituiti da elementi con telaio in alluminio e vetro singolo. Gli infissi esterni in cui è sono presenti gli accessi al Sub.3 sono dotate di serranda metallica.

Le porte interne, di recente installazione, sono di tamburate in legno di colorazione chiara.

**IMPIANTI TECNOLOGICI**


L'immobile presenta le seguenti tipologie di impianti:

- Impianto elettrico, la cui centralina si trova nel vano principale.
- Impianto idrico, che garantisce l'approvvigionamento d'acqua.

Non sono presenti sistemi ad energia rinnovabile (tipo solare termico, fotovoltaico, ...)



**2.2. QUESITO N. 2**

-  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.

La descrizione del bene presente nell'atto di pignoramento non coincide con l'individuazione catastale attuale del bene. Per cui è stato necessario effettuare degli accertamenti documentali al fine di verificare che l'immobile fosse stato correttamente individuato all'interno del pignoramento.

**ACCERTAMENTO DOCUMENTALE****A) Conservatoria dei Registri Immobiliari**

Successivamente alla consultazione della documentazione agli atti e visione di quella reperita dalla sottoscritta, si è predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni che si riferiscono all'immobile oggetto di pignoramento:

- TRASCRIZIONE del 11/04/1958 - Registro Particolare 3885 Registro Generale 4362  
Pubblico ufficiale NOTAIO xxx Repertorio 2393 del 18/03/1958

**ATTO DI COMPRAVENDITA (Mappale 1723 subalterno B e 832 subalterni C e 1/4)**

- TRASCRIZIONE del 09/10/1958 - Registro Particolare 10420 Registro Generale 11681  
Pubblico ufficiale NOTAIO xxx Repertorio 2734 del 14/09/1958

**ATTO DI COMPRAVENDITA (Mappale 1723 subalterno A e 832 subalterno D)**

- TRASCRIZIONE del 03/01/1978 - Registro Particolare 43 Registro Generale 57  
Pubblico ufficiale NOTAIO xxx Repertorio 19328 del 14/12/1977

**ATTO DI DONAZIONE (Mappale 1723 parte e 832 parte)**

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/07/1989 - Registro Particolare 1818 Registro Generale 18611



**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Mappale 1723 parte e 832 parte)**

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 3009 del 08/06/2009

➤ TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/1993 - Registro Particolare 1560 Registro Generale 2078

Pubblico ufficiale UFFICIALE CORTE D'APPELLO Repertorio 0 del 05/01/1993

**ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Mappale 1723/P e 832/P)** Documenti

successivi correlati:

1. Trascrizione n. 871 del 10/01/2013

➤ ISCRIZIONE del 08/06/2009 - Registro Particolare 3009 Registro Generale 17416

Pubblico ufficiale xxx Repertorio 7289/2633 del 12/07/1989

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Mappale 4442)**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1818 del 1989

➤ TRASCRIZIONE del 10/01/2013 - Registro Particolare 871 Registro Generale 1006

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 9/1993 del 05/01/1993 **ATTO**

**ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI IN RINNOVAZIONE (N.C.E.U.**

**Mappale 4442 e 4454 Sub.1 – N.C.T. Mappale 1725/P e 832/P)**

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1560 del 1993

**B) Agenzia del territorio – Visure catastali**

La sottoscritta si è adoperata nell'acquisizione della documentazione catastale necessaria per una compiuta identificazione del bene: visure catastali storiche al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), planimetria catastale ed estratto di mappa (che si allegano alla presente perizia).

Dall'analisi della documentazione catastale reperita si evince che l'immobile oggetto di pignoramento "Locale adibito ad officina, sito in San Gavino Monreale, Viale Trieste n. 80 posto al piano terreno del fabbricato che insiste sull'area distinta in catasto al F. 37, mappali 832 parte e 1723 parte, costituito da un unico vano avente la superficie di mq 190 circa, confinante con il vano scala, con xxx, con il passaggio per accedere al vano





---

*caldaia, con xxx e con il Viale Trieste*"<sup>2</sup> ha subito nel tempo variazioni negli identificativi catastali. Di seguito si indicano le informazioni catastali estratte relative all'immobile oggetto di pignoramento. Si segnala che l'immobile in passato per errore era stato identificato con due numeri di mappale contemporaneamente in quanto connessi a pratiche di accatastamento differenti: pratica con Prot. n. 14/1978 di un locale ad uso officina (mappale 4442); pratica con Prot. n. 61/1984 di un locale ad uso negozio (mappale 4454).

**N.C.E.U. Foglio 37, Mappale 4442 soppresso per duplicazione**

**1]** Costituzione del 09/02/1978

Tipo P, Anno 1978, Protocollo 14, Categoria C/3 (Locale artigianale), Classe 2, Consistenza 190 m<sup>2</sup>

Immobile sito presso il Comune di San Gavino Monreale in Viale Trieste n. 82

Costituzione del 09/02/1978

**2]** Dal 20/04/2005

Foglio 37, Mappale 4442, Categoria C/3 (Locale artigianale), Classe 2, Consistenza 190 m<sup>2</sup>

Immobile sito presso il Comune di San Gavino Monreale in Viale Trieste n. 82

VARIAZIONE del 09/02/1978 Pratica n. CA0092091 in atti dal 20/04/2005 VARIATI RIFERIMENTI DI MAPPA-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14.1/1978) Dal 01/01/1992

**3]** Soppressa dal 15/11/2010

Foglio 37, Mappale 4442

VARIAZIONE del 15/11/2010 Pratica n. CA0506742 in atti dal 15/11/2010 SOPPR. PER DUPL. AL MAPP.4454 SUB.1 (n. 22824.1/2010)

**N.C.E.U. Foglio 37, Mappale 4454**

**1]** Costituzione del 19/06/1984

Tipo P, Anno 1984, Protocollo 61, Categoria C/1 (Negozio), Classe 2, Consistenza 171 m<sup>2</sup>

Immobile sito presso il Comune di San Gavino Monreale in Viale Trieste n. 102-100, Piano Terra

Costituzione del 19/06/1984

**2]** Dal 20/04/2005

Foglio 37, Mappale 4454, Categoria C/1 (Negozio), Classe 2, Consistenza 171 m<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Descrizione contenuta all'interno dell'atto di pignoramento.



Immobile sito presso il Comune di San Gavino Monreale in Viale Trieste n. 102-100, Piano Terra

VARIAZIONE del 19/03/1984 Pratica n. CA0092634 in atti dal 20/04/2005 VARIATI RIFERIMENTI DI MAPPA (n. 61.1/1984)

3] Dal 20/04/2005

Foglio 37, Mappale 4454, Subalterno 1, Categoria C/1 (Negozio), Classe 2, Consistenza 171 m<sup>2</sup>

Immobile sito presso il Comune di San Gavino Monreale in Viale Trieste n. 102-100, Piano Terra

VARIAZIONE del 19/03/1984 Pratica n. CA0092635 in atti dal 20/04/2005 ERRATA ACQUISIZIONE (n. 61.1/1984)

4] Dal 09/11/2015

Foglio 37, Mappale 4454, Subalterno 1, Categoria C/1 (Negozio), Classe 2, Consistenza 171 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 195 m<sup>2</sup>

Immobile sito presso il Comune di San Gavino Monreale in Viale Trieste n. 102-100, Piano Terra

Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

5] Dal 25/09/2018

Foglio 37, Mappale 4454, Subalterno 1, Categoria C/1 (Negozio), Classe 2, Consistenza 171 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 193 m<sup>2</sup>

Immobile sito presso il Comune di San Gavino Monreale in Viale Trieste n. 102-100, Piano Terra

VARIAZIONE del 25/09/2018 Pratica n. CA0130901 in atti dal 25/09/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 27819.1/2018)

6] Dal 02/03/2021

- Foglio 37, Mappale 4454, Subalterno 3, Categoria C/1 (Negozio), Classe 4, Consistenza 152 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 166 m<sup>2</sup>

Immobile sito presso il Comune di San Gavino Monreale in Viale Trieste n. 102-100, Piano Terra

- Foglio 37, Mappale 4454, Subalterno 4, Categoria C/2 (Magazzino), Classe 2, Consistenza 31 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 34 m<sup>2</sup>

Immobile sito presso il Comune di San Gavino Monreale in Viale Trieste n. 102-100, Piano Terra



VARIAZIONE del 02/03/2021 Pratica n. CA0020286 in atti dal 02/03/2021 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 9089.1/2021)

**SITUAZIONE DEGLI INTESTATI**

**Dal 14/12/1977**

xxxx xxxx nato a xxxx il xx/xx/xxxx (proprietà per 1/1)

**C) Agenzia del territorio – Mappe catastali**

La sottoscritta ha estratto la mappa catastale (allegata alla presente relazione), gli atti di aggiornamento catastale (frazionamento del 1976 e tipo mappale del 2018), al fine di verificarne la corretta individuazione del bene. Dalla mappa si evince che il fabbricato su cui insistono gli immobili in oggetto non risulta inserito in mappa. Attraverso l'analisi della documentazione estratta, la sovrapposizione delle planimetrie con la mappa catastale, gli atti di aggiornamento catastale, tenuto conto delle tolleranze dovute a imprecisioni nelle sovrapposizioni (per avere una maggiore precisione occorrerebbe procedere con un rilievo plano-altimetrico specifico), è stato possibile individuare l'area su cui sorge il fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento con i seguenti identificativi catastali:

- 1] Foglio 37, Mappale 6714, ENTE URBANO, Superficie 3 m<sup>2</sup>
- 2] Foglio 37, Mappale 6715, Seminativo Classe 1, Superficie 17 m<sup>2</sup>
- 3] Foglio 37, Mappale 6716 (ex 3366), ENTE URBANO, Superficie 7 m<sup>2</sup>
- 4] Foglio 37, Mappale 6717 (ex 3366), TERR N FORM, Superficie 33 m<sup>2</sup>
- 5] Foglio 37, Mappale 2481, Seminativo Classe 1, Superficie 120 m<sup>2</sup>
- 6] Foglio 37, Mappale 832 g
- 7] Foglio 37, Mappale 832 f
- 8] Foglio 37, Mappale 1713 d (nell'estratto mappa attuale è segnalato erroneamente il mappale 1713 d, ma l'identificativo corretto del mappale è 1723 c)
- 9] Foglio 37, Mappale 3645 (parte), ENTE URBANO, Superficie 270 m<sup>2</sup>

Precisamente l'immobile oggetto di pignoramento al piano terra insiste solo su parte dei mappali su elencati, tenuto conto delle tolleranze dovute a imprecisioni nelle sovrapposizioni (per avere una maggiore precisione occorrerebbe procedere con un rilievo plano-altimetrico specifico), ovvero: 1713 d (nell'estratto mappa attuale è segnalato erroneamente il mappale 1713 d, ma l'identificativo corretto del mappale è 1723 c), 832 f-g, 2481, 6717 e 6715.



---

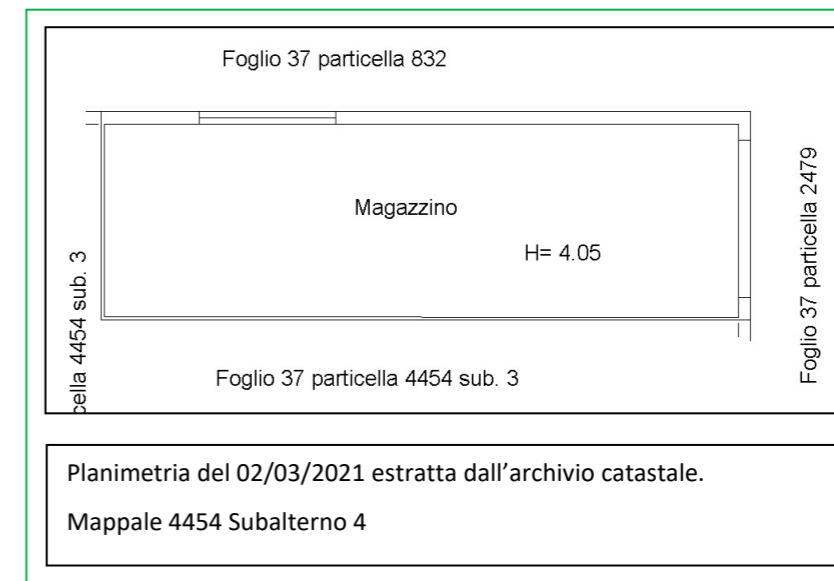
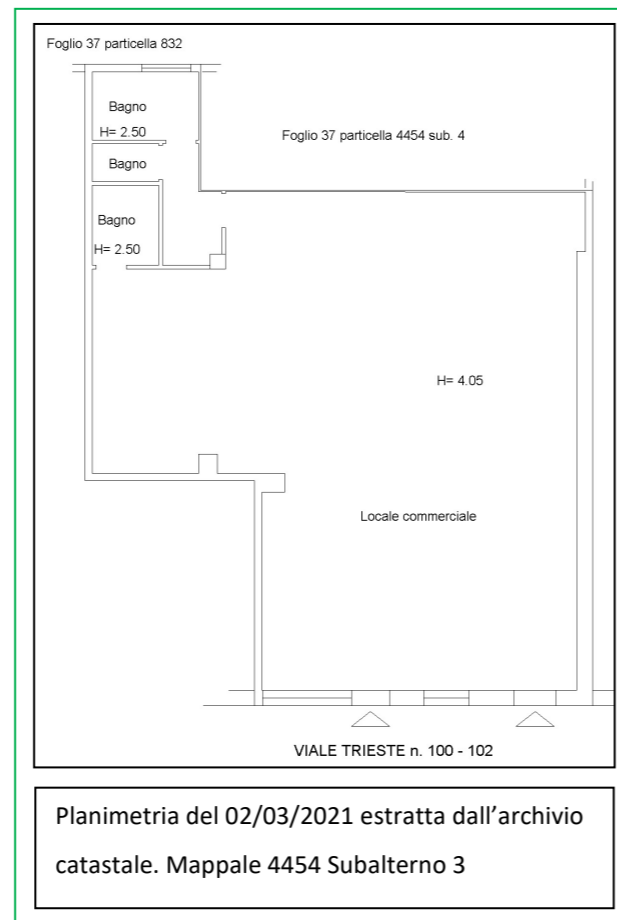
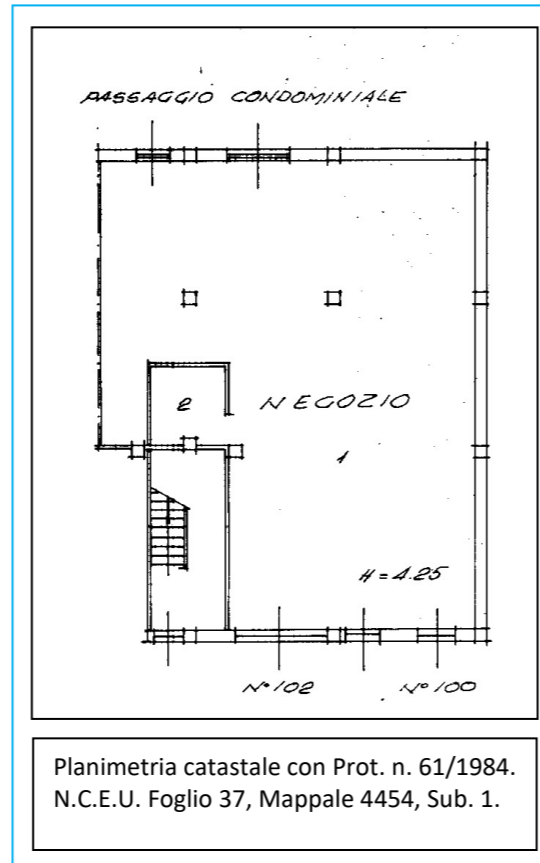
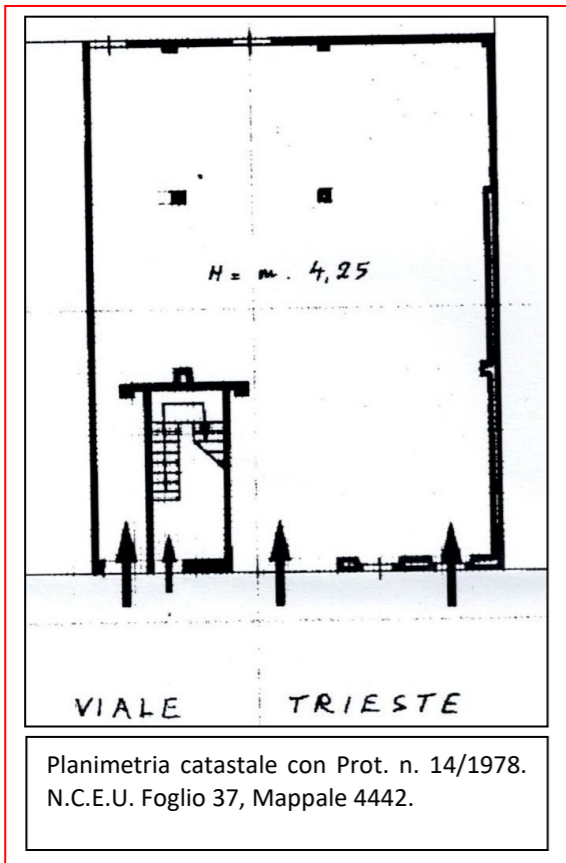
Nelle visure estratte al N.C.E.U., il fabbricato censito col numero di mappale 4454 viene correlato al mappale identificato al N.C.T. col numero 4267. Da approfondimenti effettuati dalla sottoscritta si evidenzia però che, all'interno della mappa catastale, il mappale 4267 è localizzato in una zona del centro urbano di San Gavino Monreale ben distante dal Viale Trieste n. 100-102 (indirizzo dell'immobile oggetto di pignoramento), precisamente sulla Via I Maggio. Si presume che tale incongruenza deriva da errori catastali nel riportare correttamente i numeri di mappale del N.C.T.. Infatti si sono riscontrate diverse incongruenze, che si possono meglio notare negli estratti delle mappe cartacee dell'Allegato 2:

- Il mappale 4267 è stato erroneamente collegato al mappale 1723 anziché al mappale corretto 1738;
- Parte dei mappali su cui sorge il fabbricato sono stati collegati al mappale 1713 anziché al mappale 1723.



D) Agenzia del territorio – Planimetrie catastali

Al fine di verificare le trasformazioni a livello di configurazione planimetrica del bene oggetto di pignoramento sono state estratte le planimetrie storiche.




## CONCLUSIONI IN RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Pertanto si può affermare che:

1. I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile così come indicato negli approfondimenti catastali sopraesposti.
2. L'immobile oggetto di pignoramento, per come descritto nell'atto di pignoramento presenta caratteristiche simili alla planimetria depositata presso gli archivi catastali nel 1978 (N.C.E.U. Foglio 37, Mappale 4442 - Officina). Nell'anno 1984 (anno di deposito della planimetria catastale) l'immobile ha subito delle modifiche, in particolare si segnala una riduzione delle dimensioni planimetriche oltre al cambio di destinazione d'uso (N.C.E.U. Foglio 37, Mappale 4454 – Negozio, poi Mappale 4454, Sub. 1 - Negozio). Nell'anno 2021 l'unità immobiliare è stata frazionata catastalmente in due unità immobiliari (N.C.E.U. Foglio 37, Mappale 4454, Sub. 3 - Negozio e Sub. 4 - Magazzino) insieme a variazioni di distribuzione interna.
3. Sulla base delle informazioni contenute nell'atto di pignoramento, nell'atto di precetto e a seguito delle risultanze catastali emerse dagli approfondimenti effettuati, si può affermare che negli atti l'immobile oggetto di pignoramento è stato indicato come *"locale adibito ad officina [...] avente la superficie di mq 190 circa"* presumibilmente a seguito di errori nell'identificazione catastale dell'immobile, in quanto per tale periodo storico l'identificazione corretta corrispondeva ad un immobile ad uso negozio (corrispondente alla planimetria con Prot. n. 61/1984). Pertanto si può considerare che l'immobile oggetto di pignoramento corrispondesse in realtà ai seguenti identificativi catastali passati N.C.E.U. foglio 37, mappale 4454, poi sub. 1 e poi frazionato nei sub. 3 e 4.
4. Gli immobili attualmente sono siti presso il Comune di San Gavino Monreale in Viale Trieste n. 100-102. Il negozio (sub. 3) è accessibile direttamente dalla viabilità pubblica, mentre il magazzino (sub. 4) è accessibile dal civico 94 tramite un passaggio pedonale relativo ad altro lotto di terreno e tramite accesso ad un altro immobile non oggetto di pignoramento (si rimanda al paragrafo 2.4 per l'analisi dettagliata di questo aspetto).
5. Gli immobili attualmente sono identificati catastalmente come indicato di seguito:  
N.C.E.U. al Foglio 37, Mappali 4454, Sub. 3, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 152 m<sup>2</sup>, Superficie totale 166 m<sup>2</sup>, Rendita 2.433,54 €.  
N.C.E.U. al Foglio 37, Mappali 4454, Sub. 4, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 31 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 34 m<sup>2</sup>, Rendita 48,03 €.
6. Gli immobili risultano attualmente intestati catastalmente ad unico proprietario ovvero xxxx xxxx nato a xxxx il xx/xx/xxxx.



**2.3. QUESITO N. 3**

 PROCEDA –PRIMA DI TUTTO- ALL'ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACCATASTATI E ANCHE DI QUELLI SOLO IDENTIFICATI D'UFFICIO DAL CATASTO (CC.DD. IMMOBILI FANTASMA), SALVO CHE NON SIANO TOTALMENTE ABUSIVI E DESTINATI ALLA DEMOLIZIONE; PROCEDA OVE NECESSARIO E SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI SEMPLICI DIFFORMITÀ.

L'immobile risulta regolarmente accatastato, tuttavia sono state riscontrate delle differenze tra la planimetria catastale e lo stato attuale rilevato. L'analisi delle conformità/difformità hanno riguardato:

**Subalterno 3 - Negozio**

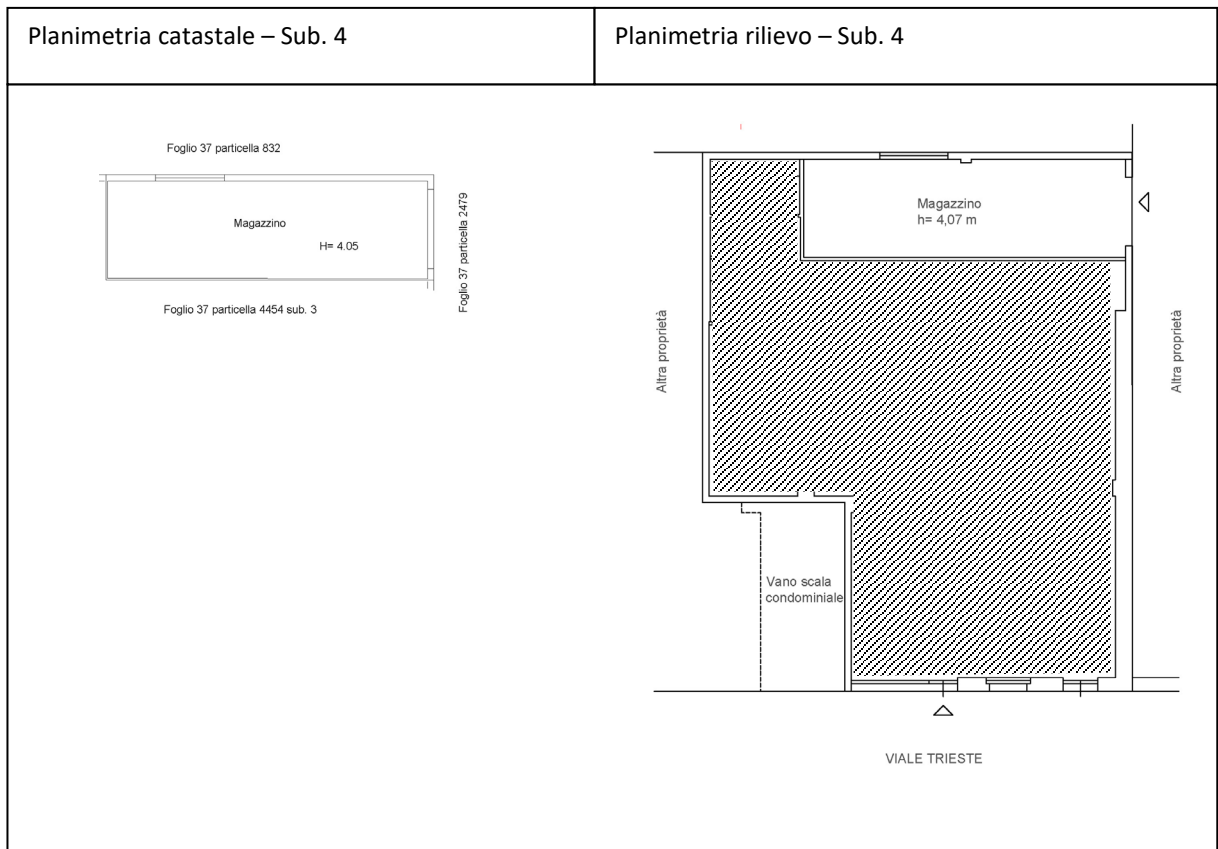
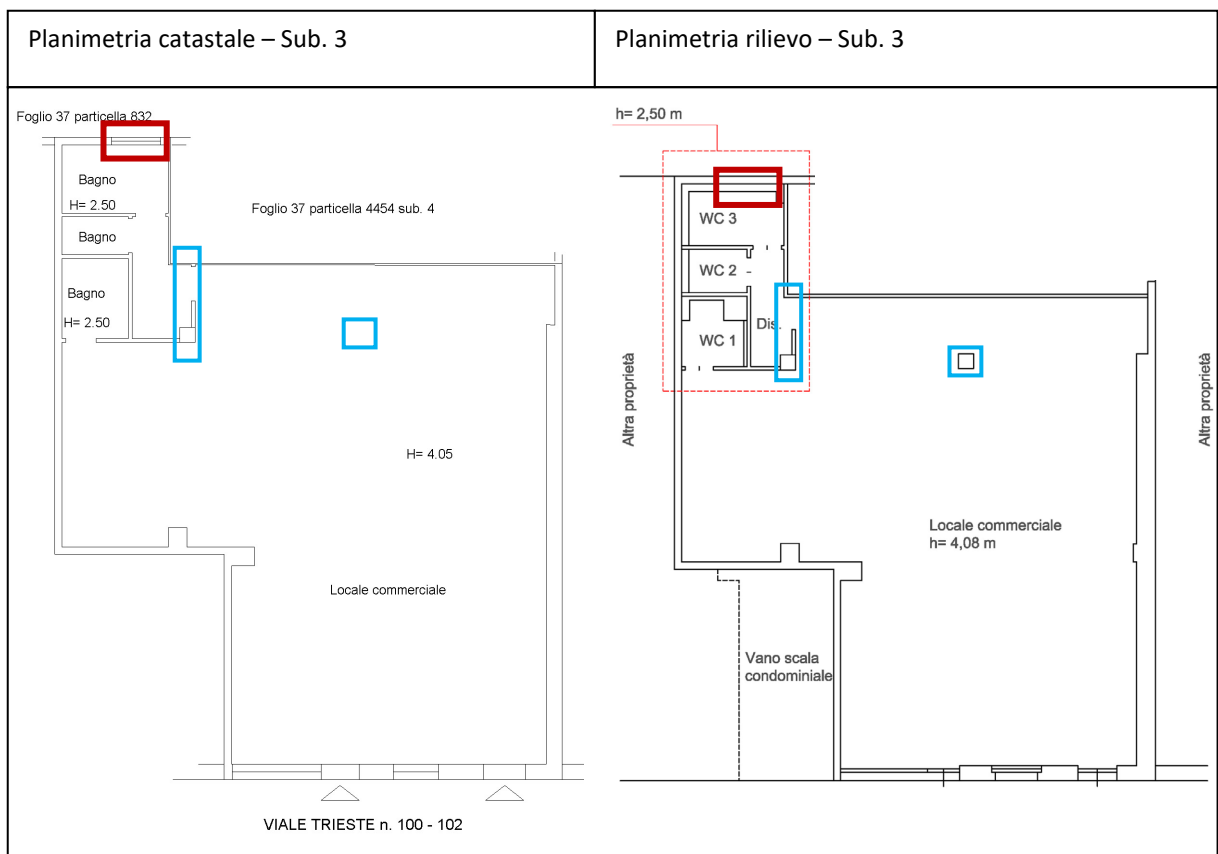
- a. **Sagoma planimetrica.** La sagoma dell'immobile nella planimetria catastale risulta congruente con quanto rilevato durante il sopralluogo, tenuto conto delle dovute tolleranze.
- b. **Distribuzione interna.** La distribuzione interna catastale risulta coerente con lo stato attuale. Si rilevano alcune incongruenze nella zona dei servizi igienici in particolare sul tramezzo in cui è presente l'accesso al disimpegno che risulta nella realtà traslato di circa 30 cm, definendo quindi una superficie inferiore rispetto a quella catastale. Nella planimetria catastale inoltre non sono segnalati i cordoli impiantistici che riducono la superficie utile dei servizi igienici.
- c. **Infissi esterni.** Gli infissi esterni rilevati durante il sopralluogo corrispondono per posizione e dimensioni a quelli rappresentati nella planimetria catastale, tranne quello in corrispondenza del WC3 che attualmente risulta assente.
- d. **Altezze interne.** Attualmente le altezze interne presentano valori congruenti rispetto a quanto indicato in planimetria catastale, tenuto conto delle tolleranze edilizie.

Al fine di regolarizzare la planimetria catastale, per le difformità suddette, si potrà procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA).

**Subalterno 4 - Magazzino**

La planimetria catastale risulta congruente con quanto rilevato durante il sopralluogo, tenuto conto delle dovute tolleranze edilizie.







## 2.4. QUESITO N. 4

### INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

L'immobile oggetto della presente perizia ricade in:

Zona B – Completamento residenziale

Come indicato all'art. 14 delle Norme Tecniche di attuazione del P.U.C. del Comune di San Gavino Monreale:

#### **Articolo: 14 - Zona B – di Completamento - Sottozona B1**

*In questa zona sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia così come definiti all'art. 6 delle presenti norme.*

*Sono ammesse concessioni singole nei lotti ancora liberi, nei casi di ricostruzione dopo demolizione e nei casi di ampliamento di fabbricati esistenti, nel rispetto dei seguenti indici massimi:*

*Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f$  3.0 mc/mq*

*Altezza massima  $H_{max}$  10.0 me comunque non superiore alla distanza del fabbricato prospiciente, oppure 1.5 volte la larghezza della strada*

*Numero di piani 3*

*Distanza minima dai confini 5.0 m dai confini privati*

*2.5 m dai confini stradali*

*Nelle zone inedificate o rese libere a seguito di demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24.00, nel caso di impossibilità (dimostrata con opportuni elaborati grafici) a costruire in aderenza, se il rispetto delle distanze tra pareti finestrate implichino l'impossibilità di utilizzo dell'area, è consentita la riduzione delle distanze minime nel rispetto del codice civile.*

*Indice di copertura, le 0.67 mq/mq*

*Nei lotti con superficie inferiore ai mq 200, può essere superato tale indice nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria (3mc/mq).*

*È ammesso l'abbinamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni.*

*È previsto il mantenimento degli allineamenti stradali ove sia individuabile una caratterizzazione continua.*

*Al fine della determinazione del volume massimo consentito viene considerato il lotto completo delle parti eventualmente decurtate per allineamenti stradali.*

Per ulteriori approfondimenti si rimanda agli elaborati del P.U.C..

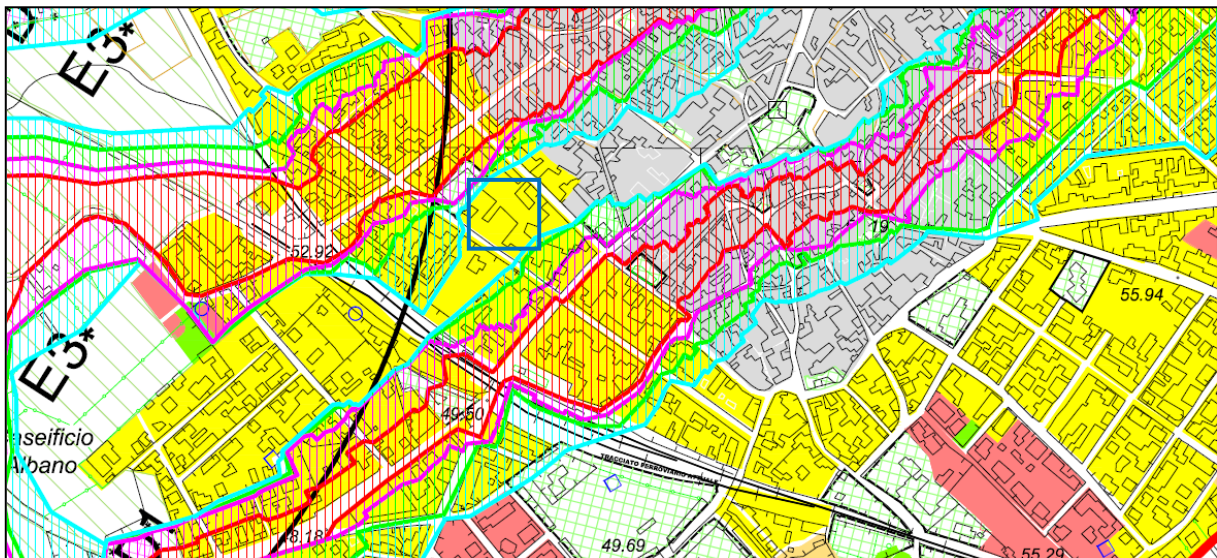


FIGURA 6 - Estratto dal P.U.C. comunale.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 23/1993  
 RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE  
 IMMOBILE SITO IN VIALE TRIESTE N. 100/102, SAN GAVINO MONREALE

**INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ. IN CASO DI COSTRUZIONE REALIZZATA O MODIFICATA IN VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO - EDILIZIA, DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE LA TIPOLOGIA DEGLI ABUSI RISCOINTRATI E DICA SE L'ILLECITO SIA STATO SANATO O SIA SANABILE IN BASE COMBINATO DISPOSTO DAGLI ARTT. 46, COMMA 5°, DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380 E 40, COMMA 6° DELLA L.28 FEBBRAIO 1985, N.47 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, TENUTO CONTO CHE, TRA LE CONDIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELL'ULTIMO COMMA DELL'ARTICOLO 40 L. 47/1985, È RICHIESTO CHE LE RAGIONI DI CREDITO PER CUI SI INTERVIENE O PROCEDE SIANO DI DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE DI CONDONO APPLICABILE; QUANTIFICH I COSTI DI SANATORIA; ALTRIMENTI VERIFICH L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA; PRECISI SE, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 34 D.P.R. 380/2001, LE EVENTUALI VIOLAZIONI DI ALTEZZA, DISTACCHI, CUBATURA O SUPERFICIE COPERTA ECCEDEANO O NO PER SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE IL 2 PER CENTO DELLE MISURE PROGETTUALI.**

La sottoscritta ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di San Gavino Monreale, che ha consegnato alla sottoscritta la documentazione presente presso gli archivi del settore edilizia privata relativa all'immobile oggetto di pignoramento. Pertanto per quanto riguarda la conformità edilizia occorrerà fare riferimento a quanto depositato presso il Comune. In particolare sono state individuate le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione a Costruire n. 358/66 del 21/09/1966 a nome fratelli xxxx – La pratica edilizia prevede, oltre alla realizzazione dei piano primo e secondo del fabbricato già esistente in Viale Trieste, la modifica della distribuzione interna al piano terra tra cui la realizzazione del vano scala per l'accesso ai piani superiori. Nella pratica sono presenti planimetrie, sezione e prospetto.
- Licenza di Costruzione n. 269/70/E del 30/07/1970 a nome xxxx e xxxx – La pratica edilizia prevede la realizzazione del piano terzo e copertura per civile abitazione. Si evidenzia però la presenza di una planimetria del pianoterra, differente rispetto a quella relativa all'autorizzazione del 1966. Tale



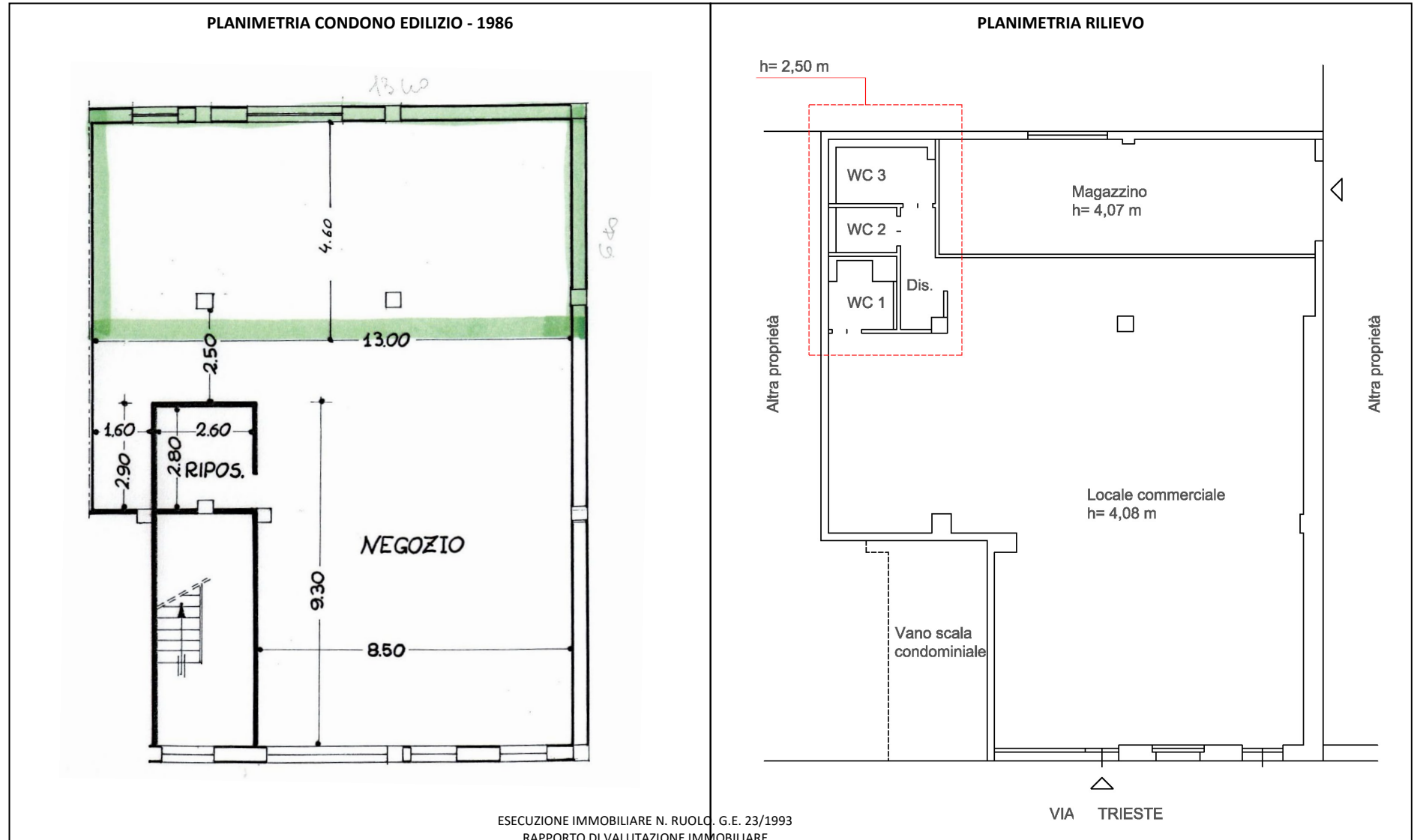
modifica consiste nell'ampliamento del piano terra sulla parte retrostante il fabbricato. Nella pratica sono presenti planimetrie, sezione e prospetto.

- Richiesta di Condono Edilizio, Prot. N. 10197 del 01/12/1986, pratica 527/B – **Concessione in sanatoria non rilasciata in quanto la pratica di condono edilizio non risulta perfezionata.**

Documenti presenti: Modello 47/85-D, Modello 47/85-R, Richiesta di integrazione del 25/06/1998, Richiesta di integrazione del 07/10/1996, Richiesta di integrazione del 17/01/1989, Dichiarazione di atto notorio (data ultimazione opere), Ricevuta acconto oneri, Relazione illustrativa delle opere abusive, Allegato fotografico, Elaborati grafici.

Ai fini della verifica della liceità dell'immobile dal punto di vista edilizio-urbanistica, la sottoscritta si riferirà a quanto dichiarato nella pratica edilizia relativa alla richiesta di condono edilizio ed esclusivamente alla planimetria catastale dell'appartamento. Si precisa che in ogni caso la pratica edilizia relativa al condono andrà perfezionata presentando le integrazioni già richieste nel 1988 oltre a quelle eventualmente necessarie in funzione della normativa e della vincolistica attuale, insieme agli eventuali versamenti per oblazione dell'abusivismo edilizio/sanzioni, oneri concessori e di urbanizzazione, diritti di segreteria.





ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLC. G.E. 23/1993  
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

IMMOBILE SITO IN VIALE TRIESTE N. 100/102, SAN GAVINO MONREALE

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

Dal confronto tra la planimetria depositata nella pratica di condono edilizio e la planimetria relativa allo stato di fatto, è emerso che l'immobile presenta le seguenti difformità rispetto al progetto:

SANABILITÀ		DESCRIZIONE DIFFORMITÀ
SI	NO	
	X	<b>FRAZIONAMENTO</b> L'immobile oggetto di pignoramento risulta attualmente essere diviso in due subalterni, un immobile ad uso commerciale e un immobile ad uso magazzino. Tale divisione è stata dichiarata anche presso l'Agenzia del Territorio attraverso la presentazione di una pratica. Gli ingressi agli immobili risultano distinti (al locale commerciale si accede dalla Via Trieste, al magazzino si accede tramite altra proprietà non oggetto di pignoramento) e non congruenti con quanto rappresentato nella planimetria allegata al condono edilizio rappresentante un unico immobile con unico accesso dalla Via Trieste. Si precisa che ai fini della futura vendita dell'immobile non sarà possibile mantenere l'accesso al magazzino come allo stato attuale in quanto lo stesso avviene da un'altra proprietà non oggetto di pignoramento, si rimanda al paragrafo relativo alla regolarizzazione per ulteriori approfondimenti.
✓		<b>SUPERFICIE LORDA, VOLUMI EDILIZI E ALTEZZE UTILI</b> Si rileva che la sagoma planimetrica allegata al condono risulta differente rispetto allo stato di fatto. Per quanto riguarda l'altezza utile non è possibile effettuare un raffronto in quanto non indicata nella pratica di condono edilizio, così come il volume edilizio. In particolare le difformità rilevate riguardano la profondità del vano scala, così come anche la profondità totale del piano terra, che risultano avere attualmente dimensioni inferiori rispetto a quanto rappresentato nella pratica di condono edilizio.
	X	<b>DISTRIBUZIONE INTERNA DEI VANI, DESTINAZIONI D'USO, DIMENSIONI</b> La distribuzione interna degli ambienti risulta differente rispetto a quanto indicato nella pratica di condono. Come già affermato in precedenza, l'immobile originario è stato diviso in due immobili (locale commerciale e magazzino). Nella parte del locale commerciale è stato eliminato il vano ripostiglio e realizzata una zona dedicata ai servizi igienici. Si rileva che tale zona non può essere definita regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico per i seguenti motivi: il WC 1 si affaccia direttamente sul locale commerciale per cui risulta assente il necessario antibagno; tra il disimpegno e il locale commerciale risulta presente un varco per cui senza la necessaria installazione di una porta interna.
✓		<b>INFISSI ESTERNI</b> Allo stato attuale non si rileva la presenza dell'infisso localizzato sul prospetto posteriore posizionato sulla sinistra rispetto all'ingresso di Via Trieste.

Prima di procedere con l'indicazione delle modalità di regolarizzazione delle difformità, è necessario appurare quali siano le date a cui risalgono le "ragioni del credito", al fine di verificare se sia anteriore o posteriore alle leggi di condono. Il creditore promotore della procedura, xxxx S.p.A. con sede a xxxx, si è presentato in forza del credito derivante da un mutuo i cui dati di iscrizione di riferimento sono i seguenti:

- ISCRIZIONE CONTROLLO del 18/07/1989 - Registro Particolare 1818 Registro Generale 18611



**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Mappale 1723 parte e 832 parte)**

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 3009 del 08/06/2009
- ISCRIZIONE del 08/06/2009 - Registro Particolare 3009 Registro Generale 17416
- Pubblico ufficiale xxxx Repertorio 7289/2633 del 12/07/1989

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Mappale 4442)**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1818 del 1989

**Pertanto, sulla base dei dati precedenti, la sottoscritta ritiene che le ragioni del credito siano precedenti alla seconda (Legge n. 724 del 23 dicembre 1994) e ultima legge (Legge n. 326 del 24 novembre 2003) del condono applicabile, che si riferisce alle opere ultimate entro il 31 marzo 2003 e per cui occorre presentare richiesta per il rilascio del titolo di sanatoria. Si sottolinea inoltre che per l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere stata presentata una pratica di condono edilizio nell'anno 1986 non perfezionata, pertanto risulta possibile definire ed integrare tale pratica al fine di procedere alla regolarizzazione dell'immobile. Per ulteriori dettagli sulla regolarizzazione si rimanda al paragrafo dedicato.**

Analizzati i documenti relativi a Norme Tecniche di Attuazione, Regolamenti Edilizi, Leggi/Norme Nazionali e Regionali vigenti, gli eventuali vincoli insistenti sull'area in oggetto (che verranno meglio descritti nel quesito n. 11), le difformità riscontrate e descritte in precedenza possono essere inquadrare nell'ambito della conformità legislativa, mediante uno studio volto alla definizione della situazione urbanistica descritta nei seguenti documenti:

- **Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. del Comune di Gonnosfanadiga** (si rimanda al quesito n. 6 per gli approfondimenti)
- **D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**

**Articolo 3 - Definizione degli interventi edilizi**

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- [a]** "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- [b]** "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari



nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

**[c]** "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio)

**[d]** "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

[...]

#### **REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ**

Alla luce dell'analisi delle difformità/conformità, si può asserire che l'immobile si trova in violazione delle norme prescritte dai regolamenti vigenti.

In particolare la regolarizzazione delle difformità potrà avvenire secondo le seguenti indicazioni: sarà necessario perfezionare la pratica di condono edilizio presentata nel 1986 integrando la documentazione mancante, correggendo i dati della sagoma planimetrica che risultano errati presumibilmente per mero errore di rappresentazione grafica, al fine di regolarizzare la situazione accertata all'epoca della presentazione del condono edilizio; nella stessa pratica di condono o tramite altra pratica edilizia (ad esempio con accertamento di conformità con opere ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 23/1985 o altra pratica edilizia in accordo con il servizio edilizia privata del Comune di Gonnosfanadiga che potrà essere meglio definita solo successivamente all'istruzione della pratica di condono edilizio del 1986) sarà necessario regolarizzare le opere eseguite successivamente alla pratica di condono del 1986. Si precisa che non tutte le opere eseguite successivamente al 1986 potranno essere regolarizzate, in particolare si segnala che:

- a. WC1. Il servizio igienico non può essere accessibile direttamente dal locale commerciale ma avrebbe necessità di antibagno, la soluzione più semplice per regolarizzare tale opera è quella di prevedere lo smontaggio dei sanitari e adibire il vano ad uso ripostiglio.



- b. Disimpegno. Delimitazione del vano rispetto al locale commerciale tramite installazione di una porta interna nel varco che attualmente ne risulta privo.
- c. Magazzino. Il magazzino allo stato attuale risulta accessibile da un'altra proprietà non oggetto di pignoramento. Si precisa che ai fini della futura vendita dell'immobile non sarà possibile mantenere l'accesso al magazzino come allo stato attuale. Pertanto la soluzione potrebbe consistere nella chiusura dell'accesso attuale al magazzino (che ad oggi avviene tramite accesso da un'altra proprietà non coinvolta nel pignoramento in oggetto) e nel realizzare un nuovo accesso sull'elemento divisorio col locale commerciale al fine di creare un unico immobile.

Pertanto al fine della regolarizzazione sarà quindi necessario:

- Presentare le integrazioni documentali richieste dal Comune di San Gavino Monreale e in ogni caso tutta la documentazione necessaria allo stato attuale al fine di perfezionare la pratica di condono edilizio presentata nel 1986 (tra cui elaborati grafici dell'immobile oggetto di sanatoria, schemi grafici delle superficie dei volumi, documentazione di accatastamento, versamenti oneri concessione e urbanizzazione, versamenti oblazione, diritti di segreteria, marche da bollo);
- Presentare una pratica edilizia per la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità successivamente al 1986, secondo le modalità da concordare con il servizio Edilizia Privata del Comune di San Gavino Monreale;
- Esecuzione degli interventi edilizi necessari al fine di rendere regolare l'immobile già definite nei punti a, b, c;
- Aggiornamento planimetria catastale "DOCFA" per fusione dei sub. 3 e 4 in un unico immobile;
- Sanzioni, oneri concessori e di urbanizzazione, diritti di segreteria, marche da bollo.





**COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Alla luce di quanto esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene che, al fine di procedere con il perfezionamento della pratica di condono edilizio suddetta al fine della regolarizzazione dell'immobile in oggetto, sia necessario presentare presso il Comune di San Gavino Monreale e agli enti interessati la documentazione e la pratica così come definito nel paragrafo precedente oltre all'eliminazione delle difformità insanabili tramite: cambio d'uso del WC1 in ripostiglio, installazione di una porta interna nel disimpegno, chiusura dell'attuale ingresso al magazzino e realizzazione di un ingresso con porta interna nel divisorio tra magazzino e locale commerciale. In ogni caso si consiglia, prima della presentazione della documentazione integrativa, di verificare con il Comune tutta la documentazione necessaria (oltre a quella già richiesta nelle richieste di integrazione già inviate dallo stesso) al fine di definire la pratica di condono edilizio e di concordare col Comune le modalità di regolarizzazione per le opere successive al 1986 maggiormente idonee, in quanto alcuni aspetti potranno essere definiti con maggiore precisione da parte del Comune una volta avviata l'istruzione della pratica di Condono Edilizio.

La sottoscritta ritiene che occorra considerare una spesa per la regolarizzazione pari a circa € 15.000,00 comprensiva di:

- Parcella di tecnico abilitato per la presentazione della documentazione per il perfezionamento della pratica di condono edilizio del 1986 e per la pratica edilizia finalizzata alla regolarizzazione delle opere edilizie realizzate successivamente al 1986;
- Esecuzione degli interventi edilizi necessari al fine di garantire il rispetto delle condizioni di conformità (cambio d'uso del vano WC1 in ripostiglio, installazione porta interna nel disimpegno, chiusura dell'attuale varco di ingresso al magazzino e realizzazione di una nuova porta interna nel divisorio tra magazzino e locale commerciale);
- Parcella del tecnico per la presentazione delle integrazioni alla pratica di condono edilizio, pratica di aggiornamento planimetria catastale "DOCFA";
- Sanzioni, diritti di segreteria e in generale eventuali oneri da versare al Comune di Carbonia e agli Enti interessati.

Si stimano inoltre ulteriori 3.500 Euro per l'eventuale ottenimento dell'agibilità. Tale importo include: parcella del tecnico per dichiarazione di agibilità, spese per redazione dei certificati di conformità degli impianti tecnologici, spese per Attestato di Prestazione Energetica, oneri da versare al Comune.



**2.5. QUESITO N. 5**

**ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO DAL DEBITORE E SUOI FAMILIARI (E, DI REGOLA, SARÀ PERCIÒ CONSIDERATO "LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO") OPPURE "OCCUPATO DA TERZI" [...]**

Il sopralluogo è stato svolto in presenza del rappresentante per l'xxxx di xxxx, nominato in qualità di custode dell'immobile. Gli immobili risultano, al momento del rilievo, liberi e non risulta esercitata alcuna attività. Precisamente, il magazzino risulta utilizzato, come la destinazione d'uso richiede, per il deposito di oggetti/materiale, il locale commerciale risulta completamente libero e privo di qualsiasi mobilio/attrezzatura che faccia presumere l'esercizio di una qualsiasi attività. La sottoscritta ha inoltre richiesto all'Agenzia delle Entrate la certificazione relativa alla sussistenza di contratti di locazione o comodato inerenti l'immobile, da cui non ha ricevuto riscontro.

**2.6. QUESITO N. 6**

**OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.**

Gli immobili sono, al momento del rilievo, liberi e non risulta esercitata alcuna attività.



**2.7. QUESITO N. 7**

**INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ.**

Al fine di descrivere compiutamente la situazione urbanistica dell'immobile oggetto della procedura e rispondere adeguatamente ai quesiti posti alla base dell'incarico, è necessario individuare l'eventuale presenza di vincoli, che potrebbero porre dei limiti e/o delle particolari prescrizioni relativamente agli interventi relativi ai manufatti edilizi. A tal fine, si è rilevato attraverso il sito di Sardegna Mappe della Regione Autonoma della Sardegna e il S.I.T.A.P. dei beni culturali che nell'area su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento non sono presenti vincoli, se non che l'area ricade nel rischio danno potenziale D4 per il Piano di Assetto Idrogeologico. L'area di rischio D4 però non implica particolari vincoli sull'area se non associato ad altre tipologie di rischio. Si precisa infatti che l'area per il P.A.I. ricade in: Rg0 – Area a rischio geomorfologico nullo, Hg0 – Area non soggette a potenziale fenomeni franosi. Si riporta di seguito l'estratto delle mappe tematiche.

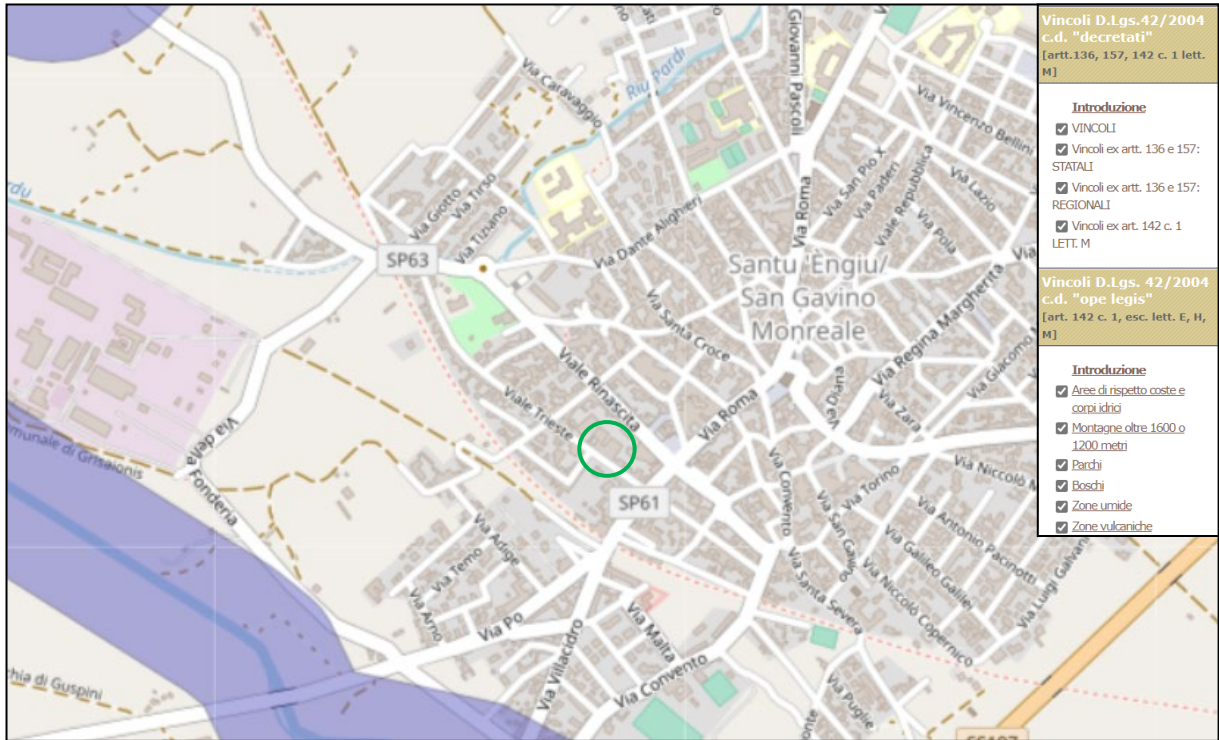


FIGURA 7 - Estratto S.I.T.A.P.



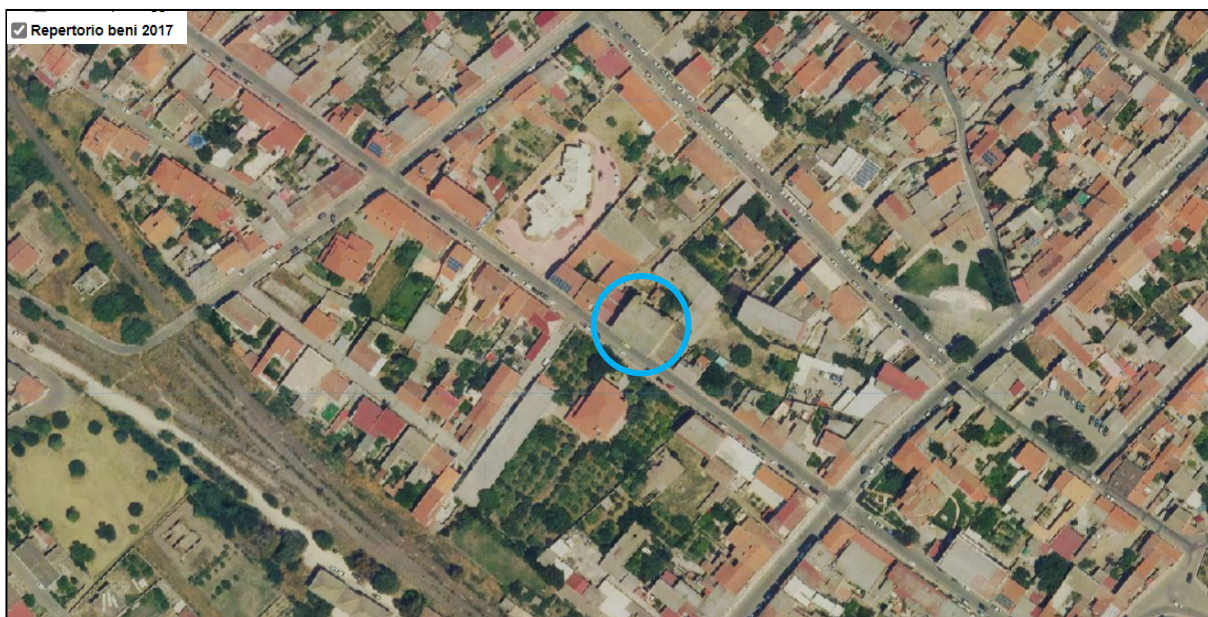


FIGURA 8 - Estratto da Sardegna Mappe – Beni Repertorio



FIGURA 9 - Estratto da Sardegna Mappe – P.A.I.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. RUOLO. G.E. 23/1993  
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE  
IMMOBILE SITO IN VIALE TRIESTE N. 100/102, SAN GAVINO MONREALE

L'AUTORE SI RISERVA TUTTI I DIRITTI SU QUESTO DOCUMENTO CHE NON PUÒ ESSERE RIPRODOTTO NEPPURE PARZIALMENTE SENZA LA SUA AUTORIZZAZIONE SCRITTA



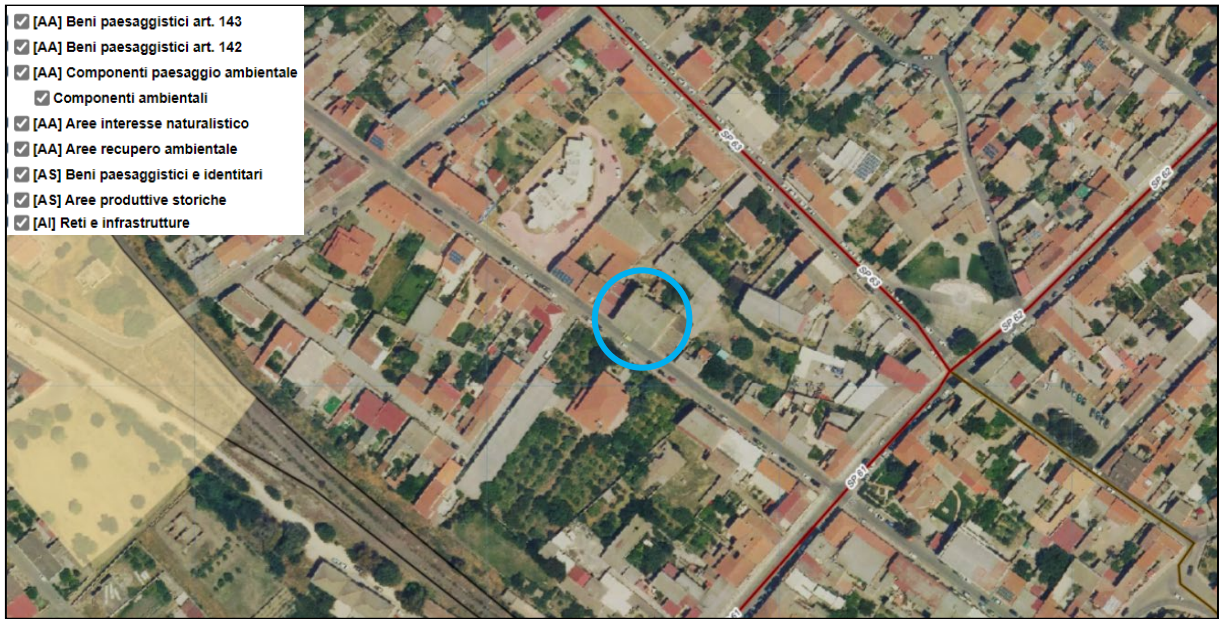


FIGURA 10 - Estratto da Sardegna Mappe – P.P.R.



FIGURA 11 - Estratto da Sardegna Mappe – P.P.R.






FIGURA 12 - Estratto da Sardegna Mappe – Aree tutelate



FIGURA 13 - Estratto da Sardegna Mappe – Aree tutelate



2.8. QUESITO N. 8

 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.

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non deriva da suddetti titoli.



**2.9. QUESITO N. 9**

**DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE, PROCEDENDO AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRO E DEL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.**

La stima del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento verrà effettuata secondo gli *standard normativi internazionali*. Secondo gli *IVS (International Valuations Standard)*, il valore di mercato rappresenta "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" ed è calcolato secondo le modalità e i criteri utilizzati per effettuare la stima del più probabile valore di mercato mediante:

- a) metodo del confronto di mercato in cui la stima avviene per confronto diretto con immobili di caratteristiche tipologiche, costruttive, di localizzazione tra loro paragonabili;
- b) metodo della capitalizzazione del reddito in cui si adottano algoritmi di matematica finanziaria;
- c) metodo del costo basato sulla stima dei costi di realizzazione in funzione degli indici di deprezzamento, dovuto a un processo di progressiva perdita del valore economico;

riportando poi quello che garantisce, per il caso specifico, le maggiori garanzie di attendibilità e coerenza con il valore più probabile di mercato dell'immobile. Il processo di stima è stato affrontato seguendo la struttura sequenziale del presente approccio:

1. Conoscenza del bene da stimare;
2. Determinazione dell'aspetto economico da ricercare;
3. Individuazione delle fonti informative e reperimento dei dati di mercato;
4. Scelta del procedimento maggiormente idoneo per la situazione in oggetto;
5. Definizione dei parametri di calcolo:
  - Rilevazione dei dati e definizione degli oneri e delle spese deliberate gravanti sul complesso oggetto della stima – Oneri, ipoteche, trascrizioni, asservimenti, conformità e altre limitazioni;
  - Definizione delle particolarità appartenenti al bene immobile;



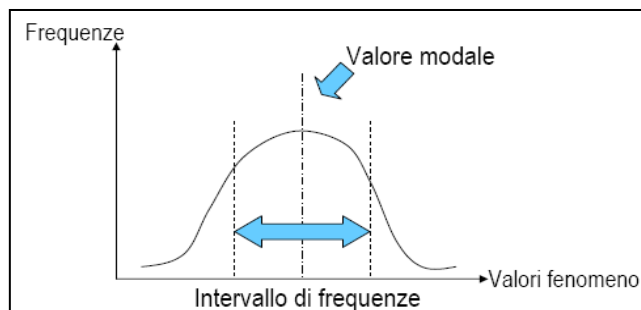


- Definizione della consistenza delle superfici dell'immobile mediante applicazione di indici mercantili;
  - Definizione degli accessori e/o pertinenze del bene;
  - Definizione dei coefficienti correttivi del valore dell'immobile attraverso cui viene effettuata una rivalutazione dell'immobile oggetto di stima per comparazione diretta;
  - Definizione dei dati necessari alla stima per capitalizzazione per reddito e dei fattori di apprezzamento/deprezzamento (se si sceglie tale tipo di procedimento);
  - Ricerca delle compravendite avvenute su immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto della perizia e ubicato nelle adiacenze dello stesso (se si sceglie tale tipo di procedimento);
  - Definizione dei costi di ricostruzione deprezzato mediante computo metrico estimativo (se si sceglie tale tipo di procedimento)
6. Esecuzione dei calcoli;
  7. Formulazione del giudizio di stima.

#### PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO – SINTETICO/COMPARATIVO

La stima risulterà funzione di:

- Particolarità, cioè tutti gli elementi peculiari che possono incidere in aumento o in detrazione sulla valutazione dell'immobile;
- Consistenze, per il calcolo delle superfici con riferimento a coefficienti mercantili;
- Accessori, per l'indicazione delle eventuali pertinenze dell'unità immobiliare.



**Figura 13** – Schema del procedimento di stima diretto.

Il calcolo del valore probabile (medio)

dell'immobile si basa su prezzi di mercato raccolti e sulle stime di riferimento fornite principalmente dalla consultazione degli atti notarili di compravendita depositati presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare del Catasto.

#### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La valutazione verrà condotta a partire dall'individuazione del reddito che l'immobile può produrre in funzione dei fattori di apprezzamento/deprezzamento. Tale procedura di stima si esplica con la determinazione



di due entità fondamentali: il reddito medio annuale del bene in oggetto di stima e il saggio di capitalizzazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile.

#### **STIMA PER COSTI DI REALIZZAZIONE**

La valutazione si baserà sulla stima del costo di acquisto del terreno e del costo di costruzione per realizzare un bene alternativo in grado di fornire analoga utilità. Si terrà conto degli indici ISTAT sul costo della vita e ridotto di una quota afferente il corrispettivo in base al deprezzamento dell'edificio.

Nel caso specifico, la stima del valore di mercato del subject è stata effettuata secondo la:

#### **STIMA DEL CONFRONTO DI MERCATO – MARKET COMPARISON APPROACH**

La valutazione del valore di mercato dell'immobile è effettuata seguendo le indicazioni dell'International Valuation Standard (IVS). In particolare, l'approccio adottato per stimare il valore del presente immobile è il Market Approach ovvero il metodo del confronto di mercato, un procedimento di stima del valore dell'immobile che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili all'immobile oggetti di stima e compravenduti di recente. Il valore così ricavato deriva da indagini sul segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, sulla rilevazione di dati di mercato attraverso fonti certe ed attendibili, dal confronto tra immobili simili tramite una procedura sistematica di comparazione basata sulle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili stessi. Gli immobili di confronto sono scelti dopo un'attenta ricerca di compravendite recenti all'interno del segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima e i relativi dati sono stati reperiti attraverso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto (subject) alla data della presente relazione è stata effettuata seguendo le seguenti fasi.

##### **1. Analisi del segmento di mercato**

L'immobile, come già precedentemente esposto, è sito nel Viale Trieste n. 100-102 a San Gavino Monreale al piano terra, in zona B di completamento. Il segmento di mercato è stato:

- limitato geograficamente all'area relativa alla zona B, con immobili aventi caratteristiche simili al subject;
- si riferisce a immobili costituiti da immobili ad uso commerciale della stessa tipologia costruttiva e costruiti nel medesimo periodo.

##### **2. Ricerca comparabili**

Individuato il segmento di mercato, si è proceduto con la ricerca dei comparabili ovvero di immobili ad uso residenziale. Dalla ricerca sono stati individuati 3 atti di compravendita, di cui 1 considerato direttamente confrontabili con l'immobile in oggetto, ovvero:

**A. Atto del 22/02/2023 – Via Torino– Piano Terra **ESCLUSO PER VALORE ANOMALO****

**B. Atto del 01/08/2022 – Via Macchiavelli e Via Fermi – Piano Terra**

N.C.E.U. Foglio 37, Mappale 2987, Sub. 1



Immobile ad commerciale Cat. C/1

Prezzo 27.000 Euro

Edificio ante 01/09/1967

L'immobile è stato edificato ante 01/09/1967; Licenza Edilizia n. 78/98-E del 1998; Certificato di agibilità n. 06/2001 del 2001

A.P.E. – Classe F

**C. Atto del 11/01/2023 – Via Roma e Via Po - ESCLUSO IN QUANTO VENDITA A CORPO DI PIÙ U.I.**

**3. Stima del valore di mercato**

L'analisi si è quindi concentrata sulla compravendita di maggior interesse ai fini della stima del valore di mercato del subject.

	Comparabili	Subject
Prezzo di mercato e caratteristica	B	
Prezzo di mercato - PRZ [Euro]	27.000	-
Data - DAT [mesi]		-
Superficie principale - S1 [mq]	49	204
Cortile - CORT [mq]	22	
Agibilità - AG [1 Esiste - 0 Non esiste]	1	0
Stato manutenzione STM [1-4]	1	1
Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	51	204

	Indice o prezzo
Saggio annuale di valutazione del prezzo <sup>(3)</sup>	0,00
Rapporto mercantile S1	1,00
Rapporto mercantile CORT	0,10
Agibilità	€ 3.500,00

Dall'analisi delle caratteristiche immobiliari del comparabile sono stati calcolati i prezzi marginali valutati per ogni caratteristica analizzata. Il confronto tra le caratteristiche immobiliari del subject e del comparabile moltiplicato per il prezzo marginale permette l'aggiustamento del prezzo. La somma dei prezzi corretti per ogni caratteristica consente di individuare il prezzo corretto, ovvero il prezzo che avrebbe avuto il subject nel caso in cui fosse stato venduto al posto del comparabile.

Nella tabella di valutazione sono riportati gli aggiustamenti applicati ad ogni caratteristica, i cui risultati sono riportati di seguito.

<sup>(3)</sup> Il saggio di valutazione è stato calcolato sulla base dell'andamento di mercato. Sulla base dei dati reperiti dal 2022 ad oggi per i locali commerciali non ci sono state variazioni sostanziali nei prezzi di vendita.



CALCOLO PREZZI MARGINALI
$P_i(\text{DAT}) = \text{PRZ} * \text{Saggio valutazione} / (\text{mesi anno } 12)$
$P_i(\text{S1}) = \text{PRZ} / (\text{S1} + \text{Somm } \pi_i * \text{Si})$
$P_i(\text{X}) = p(\text{S1}) * \text{Rapp. Mercantile X}$

TABELLA DI VALUTAZIONE	
Prezzo di mercato e caratteristica	B
Prezzo di mercato - PRZ [Euro]	27.000,00
Data - DAT [€]	0
Superficie principale - S1 [€]	81.738,28
Cortile - CORT [€]	-1160,16
Agibilità - AG [1 Esiste - 0 Non esiste]	-3.500,00
Stato manutenzione STM [1-3]	0
Prezzo corretto Subject [€]	102.578,13

A tale valore andranno decurtate le spese per la regolarizzazione dell'immobile stimati in 15.000 Euro in quanto l'immobile oggetto di comparazione è stato dichiarato (all'interno dell'atto notarile di compravendita) come conformi dal punto di vista edilizio-urbanistico. Per quanto riguarda invece l'assenza di garanzia per vizi del bene, la sottoscritta ritiene congruo applicare una decurtazione pari al 10% del valore stimato.

Prezzo corretto Subject [A]	102.578,13 €
Spese regolarizzazione [B]	15.000,00 €
Totale [C] = [A] - [B]	87.578,13 €
Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene	10% (10.257,81 €)
Totale [C] - 10%	77.320,31 €


Pertanto il valore di mercato decurtato delle spese suddette sarà pari a 77.320,31 €, arrotondato a:

### **VALORE DI MERCATO 77.300,00 Euro**

Pari a un valore unitario di  $(77.300,00 \text{ €} / 204 \text{ mq}) = 379,02 \text{ €/mq}$



**2.10. QUESITO N. 10**

 ACQUISISCA INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

L'immobile è costituito da un'unità immobiliare facente parte di un maggior fabbricato per cui non è stato istituito condominio.

**3. CONCLUSIONI**

Il valore di mercato attribuito all'immobile comprensivo della riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene è pari a

**77.300,00 € (SettantasettemilaTrecento Euro)**

risulta coerente con l'andamento del mercato attuale con l'avvertenza che lo scenario economico di generale incertezza dovuta alla crisi pandemica in evoluzione potrebbe portare ad un'instabilità generale nella domanda, nell'offerta e nelle quotazioni. Tale valore tiene conto degli oneri necessari alla regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Considerando le caratteristiche del regime di libera e normale compravendita in relazione alla tipologia del bene stimato, è possibile che vi sia un'oscillazione intorno al  $\pm 10\%$  del reale di valore di mercato. Le valutazioni comprese in questo intervallo di valori sono comunque da ritenersi attendibili.

Si specifica che l'immobile è pignorato per l'intero (100%).

La sottoscritta ritiene di aver risposto in maniera esauriente ai quesiti richiesti nell'incarico e con la massima obiettività.

Si rimane comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato per eventuali e ulteriori chiarimenti.

Cagliari, 12/10/2023

Il C.T.U.  
Ing. Simona Mereu

