

Tribunale Ordinario di Cagliari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: esecuzione immobiliare iscritta al N. 243/2008 del R.Es.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

G.E.: Dott. Francesco De Giorgi in sostituzione della Dott.ssa Flaminia Ielo,

C.T.U.: Geom. Simona Cossu

UDIENZA: 10 Dicembre 2024

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

I. PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, con incarico del 10/12/2022, l a sottoscritta Simona Cossu, [REDACTED], geometra libero professionista con studio in Dolianova, al n.16 della Via Trieste, regolarmente iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari con il n. [REDACTED] ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominata CTU nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. gli veniva affidato il seguente incarico:

1) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2°

comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile



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

- b) predisponga**, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- c) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per 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;
- d) acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- e) verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;
- 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;
- 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;
- 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;

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;

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 compresi);

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;



10.30 del 20 novembre 2024 presso l'immobile oggetto di stima, con invio di telegramma con richiesta di contatto in data 12 novembre 2024 e successiva comunicazione via racc. a/r alle parti, in data 15 novembre 2024, ritirata dalla Sig.ra [REDACTED].

Le operazioni Peritali hanno avuto inizio alle ore 10.30 del 20 novembre 2024 in presenza del Sig.ra [REDACTED]. In presenza degli Esecutati ho potuto visionare lo stato dei luoghi dell'immobile in oggetto ed effettuare le misurazioni di verifica in loco.

4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1

[verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (...); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (...); verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, (...)]

- 1) Sant'Antioco F 13 part. 962 sub 4 cat. C/1 classe 3 consistenza 218 mq – Corso Vittorio Emanuele n. 50, Piano T;**

PROPRIETA' IMMOBILIARI IN CAPO AL SOGGETTO ISPEZIONATO

Comune:	Sant'Antioco
Categoria:	C/1
Indirizzo:	Corso Vittorio Emanuele n. 50
Piano:	piano terra
Dati catastali:	fg. 13 mapp. 962 sub 4 categoria C/1 Classe 3 consistenza 218 mq
Diritti e oneri reali:	[REDACTED] [REDACTED] (CA)



GRAVAMI

■ **Iscrizione reg. part.** [REDACTED]

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio

[REDACTED]

A favore: [REDACTED].

Contro: - [REDACTED]

sede in SANT'ANTIOCO;

- [REDACTED];

- [REDACTED];

■ **Iscrizione reg. part.** [REDACTED]

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Corte d'Appello di Cagliari rep. [REDACTED]

[REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Contro: - [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED];

[REDACTED]

3) Iscrizione reg. part. [REDACTED]

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Corte d'Appello di Cagliari rep. [REDACTED]

[REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED];

[REDACTED]

■ **Iscrizione reg. part.** [REDACTED]

Ipoteca legale – [REDACTED]

[REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]



5) Iscrizione reg. part. [REDACTED] 0

Ipoteca legale – [REDACTED]
[REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Contro [REDACTED]

[REDACTED] Iscrizione reg. part. [REDACTED]

Rinnovo ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio [REDACTED]
[REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

1. Volume n. [REDACTED]
Atto di Vendita Rogito Notaio [REDACTED]

A favore:	[REDACTED]	Proprietà per 1/2
	[REDACTED]	Proprietà per 1/2
Contro:	[REDACTED]	tutti i diritti
	[REDACTED]	tutti i diritti

IMMOBILE:

Quota pari a 1/1 Sant'Antioco Catasto terreni fg. 13 mappale 962 di are 02.95

Quota pari a 1/1 Sant'Antioco Catasto terreni fg. 13 mappale 965 di are 03.95

2. Trascrizione n. [REDACTED]



A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

IMMOBILE:

Con l'Atto si è richiesto che il Pretore dichiari inesistente alcun diritto di servitù a favore dello stabile di proprietà del Sig. [redacted], distinto al Foglio 13 mappale 962 e contro lo stabile del signor [redacted], distinto in catasto al foglio 13 mappale 961

- 3. Trascrizione n. [redacted] Citazione (accertamento diritto di usufrutto) notificata dalla Pretura di Sant'Antioco in data 31/12/1971

A favore: [redacted], nato a [redacted]

- usufrutto

Contro: [redacted]

- usufrutto

IMMOBILE:

Sant'Antioco Fabbricati fg. 13 mappale 962 – Corso Vittorio Emanuele, costituente il vecchio cinema Savoia, composto da pianto terra, primo e secondo. Con l'Atto il Sig. [redacted] ha richiesto che sia riconosciuto il suo diritto di usufrutto in forza della scrittura privata del [redacted], intervenuta tra i sig.ri [redacted], sulla quota di pertinenza del Sig. [redacted], sul bene sopra riportato, di cui i signori [redacted] sono comproprietari in parti uguali;

- 4. Trascrizione [redacted] Costituzione di rendita vitalizia a Rogito Notaio [redacted]

A favore: [redacted] Proprietà per 1/8

[redacted] Proprietà per 1/8

[redacted] Proprietà per 1/8

[redacted] Proprietà per 1/8

Contro: [redacted] Proprietà per 1/2



IMMOBILE:

Quota pari a 1/2 Sant'Antioco Catasto Fabbricati Foglio 13 mappale 962 sub 1 cat. D3

Quota pari a 1/2 Sant'Antioco Catasto Fabbricati Foglio 13 mappale 962 sub 2 cat. D3

Quota pari a 1/2 Sant'Antioco Catasto Fabbricati Foglio 13 mappale 962 sub 3 cat. C1

5. *Trascrizione n.* [REDACTED]
Verbale di conciliazione in data [REDACTED], *registrato presso l'ufficio Atti Giudiziari Bollo e Demanio di Cagliari in data* [REDACTED], *riferimento causa civile R.A.C. n.* [REDACTED]

<i>A favore:</i>	[REDACTED]	<i>Proprietà per 1/1</i>
<i>Contro:</i>	[REDACTED]	<i>tutti i diritti</i>
	[REDACTED]	<i>tutti i diritti</i>
	[REDACTED]	<i>tutti i diritti</i>
	[REDACTED]	<i>tutti i diritti</i>

IMMOBILE:

Quota pari a 1/1 Sant'Antioco Catasto Fabbricati Foglio 13 mappale 962 sub 1 cat. D3

Quota pari a 1/1 Sant'Antioco Catasto Fabbricati Foglio 13 mappale 962 sub 3 cat. C1

N.B. ai Sig.ri [REDACTED] è stato assegnato l'immobile distinto al Cagliari Catasto Fabbricati foglio 13 mappale 962 sub 3 cat. D3

6. *Trascrizione n.* [REDACTED]
Denuncia di Successione Testamento olografo [REDACTED] *registrato ad Iglesias il* [REDACTED] 9

<i>A favore:</i>	[REDACTED]	<i>Proprietà per 1/1</i>
<i>Contro:</i>	[REDACTED]	<i>Proprietà per 1/1</i>

IMMOBILE:

Quota pari a 1/1 Sant'Antioco Catasto Fabbricati Foglio 13 mappale 962 sub 1 cat. D3

Quota pari a 1/1 Sant'Antioco Catasto Fabbricati Foglio 13 mappale 962 sub 3 cat. C1



7. *Trascrizione n.* [REDACTED]
Denuncia di Successione Testamento olografo [REDACTED], *pubblicato dal Notaio*
[REDACTED], *registrato ad Iglesias il* [REDACTED]

<i>A favore:</i> [REDACTED]	<i>Proprietà per 1/5</i>
[REDACTED]	<i>Proprietà per 1/5</i>
[REDACTED]	<i>Proprietà per 1/5</i>
[REDACTED]	<i>Proprietà per 1/5</i>
[REDACTED]	<i>Proprietà per 1/5</i>
<i>Contro:</i> [REDACTED]	<i>Proprietà per 1/1</i>

IMMOBILE:

Quota pari a 1/1 Sant'Antioco Catasto Fabbricati Foglio 13 mappale 962 sub 1 cat. D3

Quota pari a 1/1 Sant'Antioco Catasto Fabbricati Foglio 13 mappale 962 sub 3 cat. C1

8. *Trascrizione n.* [REDACTED]
Atto di Vendita a Rogito Notaio Dott. [REDACTED]

A favore: [REDACTED]. *sede* [REDACTED]

Proprietà per 1/1

<i>Contro:</i> [REDACTED]	<i>Proprietà per 1/5</i>
[REDACTED]	<i>Proprietà per 1/5</i>
[REDACTED]	<i>Proprietà per 1/5</i>
[REDACTED]	<i>Proprietà per 1/5</i>
[REDACTED]	<i>Proprietà per 1/5</i>

IMMOBILE:

Quota pari a 1/1 Sant'Antioco Catasto Fabbricati Foglio 13 mappale 962 sub 1 cat. D3

Quota pari a 1/1 Sant'Antioco Catasto Fabbricati Foglio 13 mappale 962 sub 3 cat. C1



9. *Trascrizione n.* [REDACTED]
Atto di cessione di diritti a titolo oneroso (cessione di azienda a Rogito Notaio Dott.
[REDACTED]

A favore: [REDACTED]
[REDACTED] *sede in* [REDACTED] *Proprietà per 1/1*

Contro: [REDACTED] *sede in* [REDACTED]
Proprietà per 1/1

IMMOBILE:

Quota pari a 1/1 Sant'Antioco Catasto Fabbricati Foglio 13 mappale 962 sub 4 cat. C1
(Costituito con la fusione dei sub 1 e 3)

Stato civile esecutato risultante dal certificato rilasciato dal comune di Sant'Antioco in data

02/09/2024:

- [REDACTED], residente in Germania a [REDACTED] indirizzo [REDACTED]; risulta **coniugato** con [REDACTED] in [REDACTED];
- [REDACTED], residente in [REDACTED] risulta **coniugata** con [REDACTED] in [REDACTED];
- [REDACTED], residente in [REDACTED] risulta **stato libero per decesso del coniuge** con [REDACTED];
- [REDACTED];

4.2 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2

[accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (...)]_

- L'identificazione riportata nell'atto di pignoramento corrisponde con l'attuale identificazione catastale dell'unità abitativa al catasto urbano.



Pertanto, se ne afferma la corrispondenza.

4.3 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3

[proceda – prima di tutto – all’accatastamento di fabbricati non accatastati (...) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto (...)]

La struttura risulta regolarmente accatastata.

4.4 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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, 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; (...)]

Gli immobili ricadono all’interno della zona B1 del PUC vigente e ricomprese nel perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione del PUC in adozione.

Inoltrata dallo scrivente in data 30 agosto 2024 verifica dei titoli edilizi relativi all’immobile in esecuzione e se vi fossero successivi titoli rispetto a quelli già agli atti depositati nelle CTU dell’Ing. [REDACTED]; La richiesta è stata protocollata con numero [REDACTED], successivamente si è ricevuto colloquio telefonico con il tecnico comune che mi ha edotta del fatto che non ci fossero successivi titoli edilizi richiesti agli atti, con promessa di invio di risposta scritta, sollecitata con pec trasmessa in data [REDACTED] protocollata con numero [REDACTED]. A seguito del sollecito si è poi ricevuta risposta informale alla casella mail [REDACTED], che si inserisce tra gli allegati, che recita “Accesso Atti informale Prot. n° [REDACTED] evaso a mezzo telefonico in data 20/09/2024...”



Riscontro negativo...

Da verifica a seguito dei riferimenti forniti, per l'immobile censito al catasto fabbricati al F.13 - M.962 - s.4, non è stato possibile reperire pratiche edilizie successive a quanto richiesto in istanza."

Pertanto, per l'immobile in esecuzione è presente all'archivio del Comune di Sant'Antioco un unico titolo edilizio, ovvero una comunicazione DIA (Denuncia di Inizio Attività) tramessa per la realizzazione di opere interne finalizzate all'adeguamento igienico sanitario; Opere mai realizzate perché la pratica fu sospesa in quanto carente del DURC (Documento unico di regolarità contributiva) dell'impresa che avrebbe dovuto realizzare i lavori. Non si sono inoltre reperiti documenti riguardanti l'originario e vetusto fabbricato del cineteatro Savoia, di cui in origine e prima della frammentazione ereditaria l'immobile in esecuzione faceva parte e che, annesso al Bar, (non di proprietà degli esecutati) veniva utilizzato come sala biliardo.

Eseguiti i necessari rilievi sull'unità oggetto di perizia, si rilevano piccole difformità rispetto alla planimetria catastale riguardanti la diversa distribuzione interna per la presenza di un disimpegno nei servizi igienici.

Si ritiene doveroso mettere in evidenza che l'originario fabbricato del Cineteatro Savoia, oltre alla sala cinematografica, ospitava sul fronte strada e con accesso dal Corso Vittorio Emanuele due ambienti commerciali destinati a bar e sala biliardo.

Come già indicato nella precedente CTU, dalle ricerche in archivio non sono stati individuati titoli precedenti alla DIA riguardante le opere interne che giustificano la fusione catastale avvenuta nel 2001, dell'immobile censito al foglio 13 mappale 962 sub 1 di categoria catastale D3 e l'immobile censito al sub 3 categoria catastale C1; ma, per la tipologia e caratteristiche costruttive e considerata la data delle precedenti planimetrie risalenti al 10/01/1940 si potrebbe pensare che l'utilizzo dei luoghi con destinazione d'uso commerciale, sia precedente e che si possa attribuire, visti i passaggi di titolarità che hanno frazionato la proprietà originaria, ad un periodo precedente al 1° settembre 1967 ma, per il quale, sarebbe necessario effettuare delle ricerche storiche dei documenti relativi alle attività commerciali e



gestioni susseguitesi nel tempo.

Considerato che la destinazione d'uso all'origine è sempre stata commerciale al fine di regolarizzare il cambio di destinazione d'uso o, meglio, di utilizzo che, essendo con la normativa attuale riquadrabile lavori di manutenzione straordinaria, si potrà comunicare al Comune di Sant'Antioco la mancata CILA per mancata richiesta di cambio di destinazione d'uso. La mancata CILA prevede il pagamento di una sanzione pari a **500 euro**.

A questi importi dovrà aggiungersi gli importi dovuti per oneri di presentazione della domanda di CILA presso il Comune di Sant'Antioco:

1) € 1.500,00 presentazione della Mancata CILA;

ovvero complessivamente ammonteranno a € 2.000,00.

4.5 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 5

[accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (...) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (...); 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 (...)]

L'immobile alla data del 20 novembre 2024 **non risultava occupato;**

4.6 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 6

[ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale]

Per l'immobile non sussiste tale condizione.

4.7 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 7

[indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità]

Per quanto è stato possibile accertare, sul bene oggetto di esecuzione, non è stata



rilevata l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità.

4.8 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 8

[verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;]

Per quanto è stato possibile accertare, sul bene oggetto di esecuzione, non è stata rilevata l'esistenza di altri diritti, l'immobile risulta di piena proprietà della Ditta [REDACTED] sede in [REDACTED].

4.9 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;]

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato del bene oggetto di consulenza, ovvero di quel **valore più probabile** che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto **a valore di mercato**. Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'**indagine di mercato**, mediante **indagini dirette (incentrate su indicazioni fornite da agenzie immobiliari e da tecnici estimatori operanti nella zona, eseguite con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame)** ed **indicatori di mercato (valori individuati nella fattispecie nell'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI AGENZIA DEL TERRITORIO)**, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq).



Individuata una **valutazione media** di mercato di immobili simili a quelli in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore medio di mercato si aggira per la tipologia in:

1) 800,00 €/mq per l'immobile a destinazione d'uso commerciale;

Considero lo stato dell'immobile che al momento si trova in **mediocre stato di conservazione e per il quale si rendono necessari lavori di adeguamento igienico sanitari, manutenzione straordinaria oltre al rifacimento di tutti gli impianti sia elettrico che di climatizzazione**, messe a confronto le caratteristiche e stato di conservazione degli immobili attualmente sul mercato, o meglio di locali privi di rifiniture di pregio né di recente realizzazione o oggetto di recenti ristrutturazioni, al valore di vendita di 800 €/mq, si stima che, il **valore più probabile di mercato (Vm) risulti corrisponde a 700 €/mq.**

Si mette inoltre in evidenza che dalle verifiche dei valori di mercato degli immobili ad uso commerciale, è emerso, che dal 2010 ad oggi si sia passati da un valore min di 1.100 €/mq e max di 1.600 €/mq, ad un valore min di 900 €/mq e valore di max 1.300 €/mq per immobili in buono stato di conservazione; ma, al momento, il mercato immobiliare nel Comune di Sant'Antioco sta vivendo un momento di crisi che ha fatto collare ulteriormente il valore di vendita negli annunci immobiliari, ciò non esclude, vista la posizione strategica del Comune di Sant'Antioco che nei prossimi anni ci sia una forte ripresa commerciale grazie al turismo ed alla riqualificazione delle aree pubbliche, non ultima quella del Corso Vittorio Emanuele che in estate diventa area turista pedonale chiusa al traffico, pertanto, si può affermare che il locale in esecuzione si trova in un ottima posizione dal punto di vista commerciale.

	Sup. reali (mq)	Coeff. Di ragguaglio	Sup. ragguagliate (mq)
Superficie lorda piano terra	254,55	100%	254,55
Superficie deposito	66,70	100%	66,70
Sup. commerciale			321,25



1) Superficie utile commerciale dell'immobile a destinazione d'uso commerciale

$$mq\ 321,25 \times €/mq\ 700,00 = €\ 240.937,50;$$

Ne consegue che il valore totale corrisponda a € 240.937,50

Al valore così determinato dovranno essere sottratti i costi di adeguamento urbanistici che sono stati stimati in € 2.000,00

Pertanto, il valore finale stimato risulta il seguente

$$€\ 240.937,50 - €\ 2.000,00 = €\ 238.937,50$$

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di valutazione è pari a

€ 238.900,00 cifra tonda

4.10 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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]

Sul bene oggetto di esecuzione non vi sono spese condominiali;

5 CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico affidatogli rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con la documentazione allegata e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento allorché necessario.

La presente relazione viene depositata telematicamente dal sottoscritto, secondo le disposizioni dell'art. 44 del D.L. n. 90/2014 ed inviata in copia al creditore e al debitore con l'invito di far pervenire eventuali note tecniche entro il quindicesimo giorno antecedente l'udienza.

Cagliari 08 dicembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

geom. Cossu Simona

