

Studio Tecnico
Dott. Ing. Doriana Atzeni
Via Castiglione n° 76
09131 Cagliari
Telefono 07041770
Cellulare 3400963209
atzeni.doriana@tiscali.it
doriana.atzeni@ingpec.eu

**RELAZIONE PERITALE RELATIVA AL
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
ISCRITTO AL N° 25/2023 DEL RUOLO GENERALE
DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

Creditore procedente:

(C.F. _____ con sede in _____)
_____)

Debitore:

_____ . (C.F. _____)

Creditore intervenuto:

_____ e (C.F. _____)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Doriana Atzeni

TRIBUNALE DI

CAGLIARI

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente			
Debitore		i srl	
Titolo		Mutuo ipotecario	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)		Importo	€ 514.342,10
Pignoramento	R.G.	R.P.	
	Annotaz./trascriz.	3397	2469 di data 02/02/2023
Atti opponibili?		no	Quali?
		Data di notifica (497 c.p.c.)	20/01/2023
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	30/01/2023
Iscrizione a ruolo		Data deposito nota iscriz.	03/02/2023
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	1 si
Documentazione depositata		precetto	1 si
		atto di pignoramento	1 si
		nota di trascrizione	1 si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	5 si
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	11/02/2023
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.			
Scadenza in festivo?	no	Data dep. documentazione	28/02/2023
		Ottenuta proroga del termine?	no
		Numero immobili pignorati	1
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			1
N. estratto/i catastale/i depositato/i			1
Individuazione beni pignorati		NCEU Comune di Cagliari – sez A foglio 12 mapp. 1815 sub 73 (porzione di capannone commerciale) – quota 1/1	
Nome (si/no)			
Notifica ex art. 498 c.p.c.			si
			si
Nome (si/no)			
Notifica ex art.599 c.p.c.			no
Nome			
Annotazione altri pignoramenti			

Ad evasione dell'incarico professionale, di cui al decreto di nomina C.T.U. per il procedimento R.Es. n° 25/2023, conferito dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Flaminia Ielo in data 20/11/23, la sottoscritta Dott. Ing. Doriana Atzeni, con studio professionale in Cagliari via Castiglione 76, iscritta all'Albo degli ingegneri della provincia di Cagliari al n. 3980, previo accertamento dello stato dei luoghi effettuato in data 14/02/2024, 21/02/2024 e 06/05/2024 e di indagini relative all'immobile in oggetto effettuate con:

- esame della documentazione tecnica presente negli archivi del Comune di Cagliari, previa richiesta di accesso ad atti amministrativi in data 04/12/2023 e 23/04/2024;
- esame della documentazione tecnica presente negli archivi dell'Ufficio Prevenzione Incendi del Comando Provinciale dei V.V.F. di Cagliari, previa richiesta di accesso a atti amministrativi in data 23/04/2024;
- colloqui intercorsi con il personale degli uffici tecnici comunali;
- accessi alla documentazione presente nelle banche dati catastali e nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari;
- misurazioni effettuate sull'immobile;
- esame della documentazione fornita dalla società proprietaria dell'immobile,

espone come appresso il risultato delle proprie operazioni, in risposta ai seguenti quesiti oggetto d'incarico:

- 1) **Provveda** - prima di tutto – ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2 a) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc (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 dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e 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 destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 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 precedente ed al G.E.;

3) **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc...);

4) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) **Proceda**, prima di tutto, all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo 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;

6) **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 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.47/85, è richiesto che le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6°, della L. 28/02/1985 n°47, ovvero dall'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 06/06/2001 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;

7) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dell'Ufficio Tecnico Erariale;

8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;

9) **Accerti** se l'immobile 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);

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

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

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

13) **Determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione de 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;

14) **Acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

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) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

- c) **alleggi** 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 precedenti 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, nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it";
- 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.

Quesito n. 1: Invio all'esecutato dell'informativa per il debitore

La documentazione è stata inviata alla società esecutata all'indirizzo di residenza del suo legale rappresentante in data 05/02/2024 tramite raccomandata n°134058685118, ritirata dal sig. in data 27/02/2024.

Quesito n. 2a: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567-2° comma del cpc.

E' stato depositato in data 28/02/2023 il certificato notarile del Dott. Carmelo Candore notaio in Arcisate (VA) che ha consentito l'elaborazione dell'elenco che segue di trascrizioni e iscrizioni relativo all'immobile in esame, per il quale la trascrizione dell'atto di pignoramento è avvenuta in data **02/02/2023**.

Quesito n. 2b: Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non nei 20 anni precedenti la trascrizione dell'atto di pignoramento.

Trascrizioni

- 02.02.2023: Trascrizione in Cagliari ai nn. 3397/2469 di verbale di pignoramento immobili del 20/01/2023 rep. 290/2023, a favore di ‘ .’ con sede in

Conegliano (TV) contro “ [redacted] s.r.l.” sulla quota pari a 1/1 della piena proprietà dell’immobile distinto al Catasto Fabbricati in Comune di Cagliari alla sezione A foglio 12 mappale 1436 subalterno 41, limitato con decreto del G.E. in data 14/11/2023 all’immobile censito alla sezione A foglio 12 mappale 1815 subalterno 73 in esame

- 09/06/1989: Trascrizione in Cagliari ai nn. 15098/11637 dell'atto di compravendita del 18/05/1989 del notaio Dott. Roberto Putzolu notaio in Cagliari rep. 43264 a favore di “ [redacted] s.r.l.” con sede in Cagliari della quota di piena proprietà pari all’intero dell’immobile in Comune di Cagliari distinto al catasto fabbricati alla sezione A foglio 12 mappale 1436 sub 30-31-32, contro “ [redacted] ” (CF [redacted]), con sede in Cagliari

Iscrizioni

- 14/06/2016: Iscrizione di ipoteca a concessione amministrativa/riscossione ai nn. 16251/2109 a favore di [redacted], con sede in Firenze contro “ [redacted] srl” con sede in Cagliari per euro 665.264,00 di cui capitale euro 332.632,00 sull’immobile oggetto della presente perizia (subalterno 73).
- 07.08.2006: Iscrizione di ipoteca volontaria ai nn. 33080/6412 di 598.000,00 euro a garanzia di finanziamento per 299.000,00 euro, a favore di [redacted] S.p.A. con sede in Roma contro “ [redacted] Srl” con sede in Cagliari, sull’immobile censito al Catasto Fabbricati in Comune di Cagliari foglio A/12 mappale 1436 sub 41
- 20.05.2006: Iscrizione di ipoteca volontaria ai nn. 22201/3585 di 2.400.000,00 euro a garanzia di mutuo condizionato dell’importo di 1.200.000,00 euro ad atto del notaio Dott. Gianmassimo Sechi con sede in Cagliari rep. 67057 vol. 21549 del 18/05/2006, mutuo della durata di 10 anni, a favore di [redacted] s.r.l. con sede in Cagliari contro “ [redacted] Srl” con sede in Cagliari, sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati in Comune di Cagliari sez.A foglio 12 mappale 1436 sub 41

In base al suddetto elenco, si conferma la sussistenza della continuità nelle trascrizioni relativamente all’ultimo ventennio (2023-2003).

Quesito n. 2c: *Acquisizione di mappe censuarie e di certificati di destinazione urbanistica*

Per l’identificazione del cespite sono stati allegati l’ultima planimetria catastale depositata il 13/07/2012 con prot. CA0260807, la visura catastale storica dell’immobile datata 30/11/2023,

l'elenco dei subalterni e l'elaborato planimetrico catastali reperiti in data 30/11/2023 e lo stralcio di mappa del foglio A/12 del Comune di Cagliari (vedi allegato n°1).

Quesito n. 2d: *Atto di provenienza ultraventennale*

Il certificato notarile depositato agli atti è relativo all'intero ventennio antecedente il verbale di pignoramento (2023-2003). Non sono da segnalare acquisti mortis causa non trascritti.

Si riporta in sintesi in ordine cronologico l'elenco dei titoli di proprietà relativi all'immobile in esame:

18/05/1989: Atto di compravendita del Dott. Roberto Putzolu notaio in Cagliari rep. 43264 a favore di “ _____ s.r.l.” contro “ _____ s.a.s.” della piena proprietà dell'immobile distinto in Comune di Cagliari al Catasto Fabbricati alla sezione A foglio 12 mappale 1436 subalterni 30-31-32, da cui è derivato l'immobile in esame (vedi allegato n°2).

Quesito n. 2e: *Certificato di stato civile dell'esecutato*

Non interessa

Quesito n. 3: *Descrizione dell'immobile pignorato*

a) Caratteristiche generali della località di ubicazione dell'immobile

L'immobile in esame è ubicato in **Comune di Cagliari in via dei Carroz 18** ed è costituito da una **porzione di capannone ad uso commerciale**, che si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra e piano soppalco) con annessa area esterna per parcheggi e movimentazione merci.

Esso ricade in un lotto di terreno inquadrato attualmente nel vigente Piano Urbanistico Comunale (di seguito P.U.C.) come appartenente alla **zona omogenea D confermata** (ex zona D1 del P.R.G.). Secondo quanto indicato dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. in tale zona sono consentite le attività di:

- artigianato di servizio compatibile con i contesti residenziali
- artigianato produttivo compatibile e incompatibile con i contesti residenziali
- attività commerciali al dettaglio
- attività commerciali all'ingrosso
- centri commerciali integrati
- pubblici esercizi

- servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
- attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani
- parcheggi attrezzati di uso pubblico e privati
- distributori di carburante

L'unità immobiliare in esame è quindi ubicata in zona semiperiferica della città di Cagliari, nei pressi dello snodo di alcune importanti arterie stradali che conducono fuori città verso la S.S. 131 ma anche facilmente al centro urbano, e nella quale sono in esercizio numerose attività commerciali.

Nelle vicinanze sono presenti infrastrutture secondarie e servizi a distanza pedonale (uffici pubblici, banche, scuole, ecc...) e servizi di vicinato (negozi, supermercati, palestre, ecc...). L'immobile è inoltre facilmente raggiungibile sia con mezzi propri che con i mezzi di trasporto pubblico (fermate CTM vicine in via Santa Maria Chiara e in via Calamattia).

b) Dati catastali, superfici e confini

L'oggetto del pignoramento consiste in una **porzione di capannone commerciale** censito al Catasto Fabbricati del **Comune censuario di Cagliari alla sezione A foglio 12 mappale 1815 subalterno 73** ed i dati catastali, rilevabili dalla visura effettuata in data 30/11/2023, sono di seguito riportati (vedi allegato n°1):

categoria: D/8; zona censuaria: 1; rendita: Euro 32.522,00; indirizzo: via dei Carroz n.18 piano T-1.

Dalla documentazione tecnica reperita presso gli uffici comunali (vedi allegato n°3) e dal rilievo eseguito, si può affermare che:

-la *superficie utile interna del locale commerciale principale al piano terra* è pari a **mq 1630,15** (compresa area bar, servizi igienici, zona taglio-legno e disimpegni/filtri delle uscite di sicurezza);

-la *superficie utile interna del cosiddetto deposito materiali ferrosi al piano terra* è pari a circa **mq 334,68** (compresi il disimpegno e l'andito aerato verso l'uscita di sicurezza esterna);

-la *superficie utile interna del cosiddetto magazzino scorte al piano terra* è pari a circa **mq 232,60**;

-la *superficie utile interna dei locali uso ufficio al piano primo* è pari a **mq 348,78** (compreso vano scala d'accesso, scala interna d'uscita e locale tecnico monitor);

-la *superficie utile dei locali tecnici esterni* è pari a **mq 25,20**;

-la *superficie della via di fuga esterna (lungo il confine posteriore)* è pari a **mq 57,05**;

-la *superficie dell'area esterna di pertinenza dell'immobile* è pari a circa **mq 1538,13**.

L'immobile, oggetto della presente perizia, confina, in senso antiorario, con le particelle 3362 e 3342, con la particella 181 (strada pubblica), con i subalterni 74-77-76-75-69 della stessa particella 1815 e posteriormente con altro foglio catastale appartenente alla sezione D (Pirri) del Comune censuario di Cagliari.

c) Descrizione dell'immobile: caratteristiche costruttive e di finitura

Il bene immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento viene descritto di seguito (vedi allegati n°1, n°3 e n°5).

Dal cancello scorrevole al numero civico 18 di via dei Carroz, si accede ad un'ampia area cortilizia asfaltata, destinata a parcheggio clienti e area di sosta degli automezzi per lo scarico delle merci, nonché in parte utilizzata come deposito di materiali ed attrezzature ed area per esposizione esterna dell'attività commerciale. L'area cortilizia è delimitata su via dei Carroz con la recinzione ed il cancello scorrevole in metallo, sul lato destro a confine con l'area esterna del subalterno 74 con recinzione metallica, lungo il lato sinistro (che dista dal prospetto longitudinale del capannone in esame circa 14,95 metri) da paletti e pannelli prefabbricati di calcestruzzo, nel lato posteriore, confinante con la sezione catastale D (Pirri) del Comune di Cagliari, con muro di blocchetti di calcestruzzo e, per un breve tratto, anche con una recinzione metallica.

A sinistra del cancello d'ingresso trovano ubicazione i vani tecnici destinati a quadri elettrici, gruppo elettrogeno e locale pompe per la vasca idrica antincendio, interrata nei pressi del cancello d'ingresso.

Percorrendo l'area cortilizia esterna, si accede a destra, tramite una vetrata d'ingresso, all'ampio locale, di pianta rettangolare, destinato alla vendita. All'interno, a destra dell'ingresso si trova l'area bar (al momento non in esercizio) ed un vano tecnico aerato direttamente dall'esterno tramite un grigliato; a sinistra dell'ingresso, invece, sono stati realizzati tre gruppi di servizi igienici (di cui uno con accesso esclusivamente dall'esterno e che non si è potuto visitare perché non si sono reperite le chiavi) destinati sia ai dipendenti che ai clienti.

Sulla parete sinistra del locale vendita, che lo separa dall'adiacente "deposito materiali ferrosi" (così denominato negli elaborati progettuali), sono inoltre presenti due disimpegni/filtri a prova di fumo, in posizione diametralmente opposta tra loro, che contribuiscono alla compartimentazione antincendio tra il locale vendita al piano terra ed i due vani scala che conducono al piano soppalco superiore.

Il locale destinato alla vendita, oltre alla vetrata d'ingresso/uscita per i clienti, è dotato sul prospetto principale anche di un'altra grande apertura, chiusa con un portellone in struttura

metallica e pannellatura, nonché di vasistas fissi (luci) su tutta la parte superiore della parete esterna.

La comunicazione tra l'area di vendita ed il "deposito materiali ferrosi" è garantita da un'ampia apertura con porte tagliafuoco. Il "deposito materiali ferrosi" ha un'altezza interna di 2,19 metri (misurata sotto le travi in acciaio che costituiscono la struttura portante del suo soffitto), poiché al di sopra di esso è stato ricavato un piano soppalco, di cui si parlerà nel seguito.

A sua volta il locale "deposito materiali ferrosi" è collegato al "magazzino scorte" (così denominato negli elaborati progettuali) tramite un portellone scorrevole in ferro. Il "magazzino scorte", dotato anche di un ampio portellone metallico che prospetta sull'area esterna di movimentazione delle merci, risulta essere un corpo di fabbrica realizzato in un secondo tempo rispetto al fabbricato principale originario.

Si accede al piano soppalco tramite il vano scala che si attesta sul prospetto principale. Al vano scala si può accedere direttamente dall'esterno o dall'area di vendita attraverso il relativo disimpegno/filtro a prova di fumo. Come già anticipato, il piano soppalco, avente un'altezza interna di 2,45 m, è stato ricavato all'interno del volume del capannone in corrispondenza del "deposito materiali ferrosi".

Nel vano scala è possibile accedere, al termine della prima rampa, ad un vano tecnico utilizzato come "locale monitor di controllo" e, dall'ultimo pianerottolo superiore, attraverso una porta a vetri, ad una saletta d'ingresso al piano soppalco, destinato negli elaborati progettuali e catastali a uffici ed archivi. Alla destra della saletta d'ingresso si entra in un piccolo locale per l'attesa, mentre a sinistra si trova la segreteria/reception con ampia vetrata che si affaccia sull'ingresso.

Di fronte all'ingresso si accede ad un primo corridoio, a destra e a sinistra del quale si aprono le porte dei vani destinati a tre uffici, un deposito ed due archivi (questi ultimi non è stato possibile visionarli perché non sono state reperite le chiavi d'accesso) ed a sinistra, prima della fine del corridoio, a due servizi igienici per il personale con relativi antibagni. Questo primo corridoio termina con una porta che lo separa da un secondo corridoio, a destra del quale è ubicato l'ingresso ad un ampio locale ad uso ufficio con relativo antibagno e bagno, mentre a sinistra sono ubicati due locali più piccoli ad uso ufficio. Al termine del secondo corridoio ci si immette in un'ampia sala riunioni dalla quale si può accedere ad un ripostiglio (anche questo non si è potuto visionarlo perché non sono state messe a disposizione le chiavi per l'accesso) e dalla quale si può scendere, tramite una scala in metallo aperta sulla sala, ad una via di fuga al piano

terra. Infatti, scendendo la scala ed arrivando a piano terra, tramite un piccolo disimpegno, si accede ad un disimpegno aerato che ha un'uscita di sicurezza verso una via di fuga esterna posteriore, costituita da un cortiletto largo circa 1,20 metri creato tra il muro di recinzione sul confine posteriore ed il “magazzino scorte” (anche quest'ultimo ha un'uscita diretta su questa via di fuga esterna). E' possibile raggiungere il disimpegno aerato (e da qui la suddetta uscita di sicurezza verso l'esterno) sia dal “deposito materiale ferrosi” che dal locale di vendita tramite il rispettivo disimpegno.

All'esterno, in aderenza al prospetto principale del fabbricato, è ubicata una scala in metallo che conduce a due vani tecnici, a quota 2,90 m rispetto al pavimento interno, destinati a contenere gli estrattori d'aria del capannone e la cui aerazione permanente è garantita dalla presenza di un semplice grigliato metallico che li delimita verso l'esterno.

Il corpo principale dell'unità immobiliare (cioè, tutto tranne il “magazzino scorte” che, viste le caratteristiche costruttive, è chiaramente un corpo aggiunto in un secondo tempo) ha struttura portante realizzata con pilastri e travi prefabbricati in cemento armato precompresso; il solaio di copertura è di fatto un solaio intermedio, poiché al primo piano ci sono altre unità immobiliari che non sono interessate dalla presente relazione. Le tamponature perimetrali sono in muratura.

Il soppalco ha la struttura portante realizzata con pilastri e putrelle in acciaio, sulle quali poggiano delle lastre in acciaio, che fungono da assito.

Il “magazzino scorte” ha la struttura portante in muratura di blocchetti di calcestruzzo sulla quale poggia la struttura metallica che regge la copertura inclinata realizzata in pannelli di lamiera ondulata. Questo locale è permanentemente aerato grazie ad alcune aperture presenti nel retro ed a quelle esistenti tra la muratura perimetrale e la struttura che regge la copertura.

Le partizioni interne sono realizzate al piano terra con muratura, mentre al piano primo sono tutte in cartongesso.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate sia all'interno che all'esterno, ad eccezione di quelle del “magazzino scorte” che lo sono esternamente solo nel prospetto principale, mentre internamente sono tutte intonacate ma non tinteggiate.

Il pavimento è in mattonelle di gres ceramico nel locale per la vendita, nel “deposito materiali ferrosi” è presente un vecchio pavimento in mattonelle rosse, a tratti sconnesso o sostituito con altri tipi di mattonelle, mentre il pavimento del “magazzino scorte” è realizzato prevalentemente con un battuto di calcestruzzo. Nel piano soppalco il pavimento è realizzato con un tappetino di materiale vinilico o simili.

Al piano soppalco tutte le pareti in cartongesso sono intonacate e tinteggiate e le porte dei vari locali sono in alluminio di colore nero cieche o a vetri.

Tutti i vasistas sono in alluminio con vetri semplici.

Tutte le uscite di sicurezza hanno il maniglione antipánico.

I bagni, gli antibagni e gli spogliatoi hanno le pareti placcate con piastrelle in gres porcellanato e hanno le porte in alluminio di colore bianco.

Tutti i servizi igienici sono dotati di impianto idrico-fognario.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico e di illuminazione; il locale vendita è riscaldato/climatizzato con impianto canalizzato a vista a soffitto, mentre in alcuni locali al piano superiore sono state installate pompe di calore (split) reversibili (caldo/freddo) del tipo aria-aria. I due magazzini, non essendoci alcuna necessità, sono privi di impianto di riscaldamento/climatizzazione.

Il fabbricato è dotato di impianto rilevazione fumi, di impianto d'allarme antincendio, di impianto di spegnimento con idranti (con vasca di accumulo e locale pompe ubicati esternamente vicino all'ingresso dalla strada), di estintori e di segnaletica di sicurezza, secondo le prescrizioni di legge relative all'attività commerciale della società conduttrice.

Nel complesso l'immobile, realizzato negli anni '70 ed avente rifiniture molto semplici (da locale artigianale/industriale quale era originariamente), si trova in **discreto stato di conservazione** e non si sono rilevati a vista problemi di infiltrazione e condensa (muffa) o problematiche fessurative alle strutture.

Quesito n. 4: Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Alla luce di quanto sopra esposto in risposta al quesito n° 3, considerato che i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare sono i seguenti:

“porzione di capannone commerciale composto di piano terra e piano soppalco, con annesso piazzale di proprietà esclusiva. Confini: via dei Carroz, proprietà “_____”, proprietà “_____ srl” o aventi causa, salvo altri. Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati alla Sezione A, Foglio 12, mappale 1436 subalterno 41 (derivato dai subalterni 30, 31 e 32), via dei Carroz n. 18, piani T-1, z.c. 1, cat. D/8, Rendita Euro 28.064,27”,

si può concludere che i suddetti dati, pur non corrispondendo del tutto a quelli attuali, hanno in precedenza in parte individuato l'immobile in esame, che deriva catastalmente dal subalterno 41. Infatti:

- il numero del mappale è stato variato, poiché non è più il 1436, ma il 1815;
- il numero del subalterno interessato è il subalterno 73 (derivato dal 41, che comprendeva anche il subalterno 74, ora escluso dal pignoramento);
- la rendita catastale del subalterno 73 è pari a €.32.522,00 (quella sopra riportata si riferisce alla rendita del subalterno 41 fino alla data del 28/05/2008).

Le variazioni dei dati catastali dell'immobile in esame in ordine cronologico sono state le seguenti:

- 1) 05/08/1998: fusione per ampliamento dei subalterni 30-31-32 del fabbricato in Comune di Cagliari sezione A foglio 12 mappale 1436, in tal modo viene originato il subalterno 41;
- 2) 14/03/2007: per allineamento mappe il mappale 1436 diventa 1815, quindi l'unità immobiliare di cui al punto 1) sarà censita in Comune di Cagliari sezione A foglio 12 mappale 1815 subalterno 41;
- 3) 13/07/2012: per divisione e soppressione del subalterno 41 saranno costituiti i subalterni 73 e 74; quindi l'immobile che interessa sarà censito in Comune di Cagliari sezione A foglio 12 mappale 1815 subalterno 73, come risulta attualmente.

Quesito n. 5: Aggiornamento planimetria catastale

E' stata rilevata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale depositata in data 13/07/2012, a meno di:

* al piano terra

- il filtro a prova di fumo, che separa l'area di vendita dal disimpegno aerato che conduce alla via di fuga esterna, non è riportato nella planimetria catastale

- il filtro a prova di fumo, che separa il "deposito materiali ferrosi" dal disimpegno aerato che conduce alla via di fuga esterna, non è riportato nella planimetria catastale

- nel "magazzino scorte" l'uscita di sicurezza immette direttamente alla via di fuga esterna, senza interposizione di un'ulteriore porta, come invece erroneamente rappresentato nella planimetria catastale

- il filtro a prova di fumo, che separa l'area di vendita dal vano scala d'ingresso al piano soppalco, ha una porta di sicurezza anche verso il vano scala che non è stata riportata nella planimetria catastale

- nella planimetria catastale non è riportata una rientranza esistente nel confine laterale con la particella 3362, invece correttamente presente nella mappa catastale.

* al piano soppalco

- nel secondo corridoio, l'ufficio a destra prima della sala riunioni ha anche una porta di uscita al corridoio ed una finestra che si attesta verso l'area vendita che non sono riportate nella planimetria catastale.

Nel complesso, trattandosi di differenze non così rilevanti, si ritiene che non occorre procedere alla presentazione della variazione catastale dell'immobile.

Quesito n. 6: Utilizzazione dell'immobile prevista dallo strumento urbanistico e conformità alle autorizzazioni comunali

L'immobile oggetto del pignoramento, come già detto nella risposta al quesito n° 3, sorge in un lotto di terreno ricadente in **zona urbanistica D confermata** (ex zona D1).

Le pratiche edilizie ad esso relative più recenti, rintracciate con accesso ad atti amministrativi negli archivi del Comune di Cagliari, sono quelle relative a:

- concessione edilizia reg.n°102/351 prot. n°15060 del 24/11/1988 rilasciata alla _____ di ing. _____ s.a.s. per modifiche interne, di prospetto e di destinazione d'uso del primo piano nel capannone intero di cui è parte l'immobile in esame;
- concessione in sanatoria n°2015 del 27/08/2008 rilasciata alla “[_____ srl” per lavori eseguiti al piano terra nell'immobile censito al foglio A/12 mappale 1436 sub 41 per cambio di destinazione d'uso da preesistente locale di falegnameria in locale adibito a deposito di pertinenza dell'attività commerciale (300,96 mq);
- concessione in sanatoria n°2016 del 27/08/2008 rilasciata alla “ _____ srl” per lavori di ampliamento del capannone commerciale ottenuto con traslazione del muro perimetrale ricavando tre servizi igienici e relativi antiwc, uno spogliatoio, un ingresso uffici con relativo vano scala, un ripostiglio, un locale adibito a bar, corpo di fabbrica adibito a magazzino e tre locali tecnici addossati al confine prospiciente via dei Carroz (483,92 mq) nell'immobile censito al foglio A/12 mappale 1436 sub 41;
- concessione in sanatoria n°2017 del 27/08/2008 rilasciata alla “ _____ srl” per lavori di realizzazione di soppalco per ricavare gli uffici di pertinenza dell'attività commerciale (325,81 mq) nell'immobile censito al foglio A/12 mappale 1436 sub 41;
- comunicazione inizio attività opere interne del 03/09/2007 prot. gen. n°84218 e prot.n°19500 del servizio Edilizia Privata inviata dalla “ _____ srl” per rifacimento pavimentazione interna dell'immobile censito al foglio A/12 mappale 1815 sub 41;

- comunicazione inizio attività opere interne del 13/02/2008 prot. gen. n°20691 e prot.n°2971 del servizio Edilizia Privata inviata dalla “
srl” per realizzazione di porta interna di collegamento tra l’area vendita ed il deposito materiali ferrosi nell’immobile censito al foglio A/12 mappale 1815 sub 41;

- concessione edilizia n°218/2012C del 10/12/2012 rilasciata alla “
srl” per accertamento di conformità prot. gen. n°66584 del 22/03/2012 per frazionamento di unità immobiliare (F. A/12 mapp.1815 sub 41) in due unità “unità 1” e “unità 2” non comportante frazionamento di lotto urbanistico e realizzazione dei servizi di pertinenza dell’”unità 2” (l’unità che interessa è quella 1);

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prot. gen. n°275691 del 27/11/2015 per variante alla concessione edilizia n°218/2012C. Questa è l’ultima pratica edilizia relativa all’immobile censito al foglio A/12 mappale 1815 sub 73 (le cui tavole grafiche di progetto depositate nell’archivio comunale sono purtroppo quasi illeggibili – vedi allegato n°3).

Non risultano rilasciati ulteriori provvedimenti autorizzativi né presentati ulteriori pratiche edilizie e/o richieste in autocertificazione.

Pertanto, l’**utilizzo** attuale dell’immobile in esame (capannone commerciale ed annessi uffici) è ammessa negli strumenti urbanistici, ma rispetto alla documentazione tecnica allegata all’ultima pratica edilizia (S.C.I.A. del 2015) **sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:**

* **Piano terra** (vedi tavola 5 di progetto nell’allegato n°3)

a) il ripostiglio, ricavato sotto il vano scala d’accesso al piano soppalco, è separato dal “deposito materiali ferrosi” da un muretto basso e da un vetrata con porta a vetri e non da un vero e proprio muro con porta;

* **Piano soppalco** (vedi tavola 6 di progetto nell’allegato n°3)

b) lievi variazioni nella misura della larghezza dei vasistas presenti nei locali;

* **Prospetti e sezioni** (vedi tavola 7 di progetto nell’allegato n°3)

c) la distribuzione dei vasistas sul prospetto principale non coincide del tutto a quella di progetto.

Viste le misurazioni effettuate, si può concludere che il fabbricato corrisponda alle tavole di progetto di cui alla S.C.I.A. presentata in data 27/11/2015 in variante alla concessione edilizia n°218/2012C, a meno di quanto esplicitato nei punti da a) a c) precedenti e della tolleranza pari al 2% per quanto riguarda le dimensioni dei locali (es.: altezza interna dell’area vendita pari a 4,66 m, in progetto 4,70 m); dimensioni del locale di vendita 37,22 x 44,00 m, in progetto 37,09 x 44,33 m).

Le difformità edilizie riscontrate non si trovano nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria in base all'art. 40 comma 6° della L. n. 47 del 28 febbraio 1985 e in base all'art. 46 comma 5° del DPR n. 380 del 6 giugno 2001, perché le ragioni di credito (mutuo contratto in data 18/05/2006) risalgono ad una data posteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (L. n° 326 del 24.11.2003), nonostante sia molto plausibile che le difformità presenti, in particolare quelle relative ai prospetti, siano state realizzate ab origine, quindi prima del 31/03/2003.

Tuttavia, in base all'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001 e alla L.R. n° 23 del 25/10/1985 e s.m.i. è possibile presentare una richiesta di sanatoria per mancata S.C.I.A. per opere di ristrutturazione e/o di manutenzione straordinaria (variazione delle dimensioni degli infissi esterni) con relativo progetto, finalizzata a sanare lo stato attuale dell'immobile.

Per procedere alla sanatoria dell'immobile, potenzialmente fattibile in base ai criteri sopra esposti, si ritiene che:

- il costo di sanzioni pecuniarie, diritti di segreteria, marche da bollo, ecc... si stima pari a **€. 650,00;**
- i compensi tecnici professionali per la pratica edilizia sono stimati a corpo in **€. 2.000,00** escluse previdenziale cassa ed IVA di legge.

Inoltre, dall'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Cagliari risulta che per l'immobile in esame non sia stata inoltrata né approvata alcuna pratica di agibilità, mentre è stato rilasciato dal Comando Provinciale dei V.V.F. di Cagliari il certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) in data 19/12/2018 a seguito della pratica SUAP 33248/2018, rinnovato con pratica SUAPE in autocertificazione a 0 giorni il 14/04/2023 ed avente scadenza al 14/04/2028 (vedi allegato n°4).

Quesito n. 7: Vendita in più lotti

L'immobile oggetto del pignoramento è catastalmente un'unica unità immobiliare, che risulta non facilmente frazionabile per la complessità degli impianti in essa presenti. I magazzini, seppur facilmente separabili dall'area di vendita, sono comunque accessori indispensabili per l'attività commerciale.

Quesito n. 8: Quote di proprietà dell'immobile

L'immobile è pignorato per l'intero (1/1) ed è di proprietà della società “[

” s.r.l.”, con sede legale in Cagliari via _____, codice fiscale _____, con

rappresentante legale sig. _____, nato a Cagliari il _____, C.F. _____

Quesito n. 9: Possesso dell'immobile

Con il contratto di locazione regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate di Cagliari in data 17/11/2015 al numero 7590 (vedi allegato n°6), la società "_____ srl" ha concesso in locazione l'immobile in esame alla "_____ srl" con sede in via _____ Cagliari, codice fiscale e p.IVA _____. In base al suddetto contratto, la società conduttrice deve versare alla "_____ srl" un canone di locazione annuo di €. 140.000,00 oltre I.V.A. di legge (corrispondente ad un canone mensile di €. 11.666,66 oltre I.V.A.) per adibire l'immobile a punto vendita di materiale "fai da te/bricolage" (art.7 del contratto). Dalla lettura del contratto (art.4 del contratto) si evince che la durata della locazione, salvo disdetta scritta da inviarsi almeno 12 mesi prima della scadenza, sarà pari a **sei anni più sei anni a decorrere dal 28 settembre 2015** con tacito rinnovo; dunque, la data del **28/09/2026** è la prossima data utile per la parte locatrice per comunicare l'eventuale disdetta del contratto al termine del secondo intervallo di sei anni (28/09/2021–28/09/2027).

Il canone concordato nel contratto è assoggettabile alle variazioni in aumento pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo rilevati dall'ISTAT, ma non risulta sia stato richiesto dalla società locatrice tale adeguamento. Pertanto, l'importo di canone mensile è ancora pari a €. 11.666,66 oltre I.V.A..

Inoltre, si specifica che la società conduttrice "_____ srl" ha dichiarato all'art. 16 di volersi avvalere del diritto di prelazione in caso di vendita dell'immobile.

Visto che all'art.15 del contratto la società proprietaria ha espresso consenso alla sublocazione anche parziale, con divieto di mutamento della destinazione d'uso, a sua volta la società "_____ srl" ha potuto sublocare l'immobile a favore della società "_____ srl" con sede in Carbonia, codice fiscale _____ tramite il contratto di subaffitto di ramo d'azienda registrato ad Iglesias il 22/07/2016 al numero 1221 serie 1T (vedi allegato n°7). La durata di tale contratto è stata fissata pari a sei anni a partire dal 18/07/2016 fino al 18/07/2022, con tacito rinnovo di sei anni in sei anni, salvo disdetta da comunicarsi almeno tre mesi prima della scadenza. Il canone annuale di cessione di ramo d'azienda viene stabilito pari al 2,50 % del fatturato annuo al netto dell'I.V.A., con un minimo garantito pari a 50.000,00 euro oltre IVA.

Pertanto, l'immobile in esame è attualmente detenuto dalla società "_____ srl" in franchising con il marchio "_____".

Per quanto riguarda la congruità del canone del contratto principale, si rileva dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre del 2023 (ultimo dato disponibile) che, per i capannoni commerciali in condizioni normali ubicati nella fascia/zona “periferica/Pirri centro/Monreale/Santa Maria Chiara” nel Comune di Cagliari, i valori di locazione mensile a metroquadrato oscillino tra 5,20 €/mq e 7,20 €/mq.

Dal Borsino Immobiliare invece è emerso che, nella zona semicentrale “Pirri centro/Monreale/Santa Maria Chiara”, i valori di locazione mensile a metroquadrato sono i seguenti:

per magazzini da 3,65 €/mq a 6,72 €/mq

Pertanto, viste le considerazioni in precedenza espresse sulle caratteristiche di finitura, sulle destinazioni d'uso dei vari locali e sulle altezze non idonee riscontrate in parte di essi, sullo stato di manutenzione e sull'epoca di realizzazione dell'immobile in esame, si ritiene di poter considerare come valore di canone mensile unitario la media dei valori minimi sopra riportati, (vedi anche calcolo della *superficie commerciale* nella risposta al successivo quesito n°13), ottenendo:

$$(5,20+3,65)/2 \text{ €/mq} = 4,425 \text{ €/mq},$$

da cui

$$2.346,49 \text{ mq} \times 4,425 \text{ €/mq} = 10.383,20 \text{ €} < 11.666,66 \text{ €}.$$

Quindi il canone di locazione, considerata la data di realizzazione del fabbricato (anni '70) e l'uso attuale come capannone commerciale con annessi depositi ed uffici con altezza non regolare, si ritiene congruo, ricadendo all'interno del range di mercato.

Non trattandosi di immobile ad uso abitativo, non si ritiene che l'immobile possa subire un deprezzamento del suo valore in caso di vendita con locazione in corso.

Quesito n. 10: Possesso dell'immobile da parte di coniuge separato o ex coniuge

Non interessa

Quesito n. 11: Esistenza di vincoli di inalienabilità o indivisibilità

Sull'immobile oggetto di pignoramento non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:-

Quesito n. 12: Esistenza di gravami

Il diritto della società esecutata sul bene in esame è di piena e perfetta proprietà, non derivata da affrancazione di alcun peso, poiché il terreno su cui sorge l'immobile non è mai stato gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito n. 13: Valutazione del valore commerciale dell'immobile

a) Considerazioni e criterio di stima

Il criterio utilizzato per la valutazione dell'immobile in esame è quello del più probabile *valore di mercato*; questo criterio permette di determinare il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che risulta essere funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il criterio di stima consiste nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Tale valutazione sarà qui elaborata attraverso il metodo di stima *sintetico - comparativo* che permette di determinare il valore di mercato di un immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ma anche attraverso il metodo *analitico - indiretto o della capitalizzazione dei redditi netti*, che permette di determinare il valore di mercato di un immobile sulla base di canoni di locazione riscontrabili in contratti stipulati di beni aventi le stesse caratteristiche, descrivendo l'equivalenza tra il valore di mercato di un bene e la somma dei valori attuali della serie infinita dei suoi redditi netti futuri scontata all'attualità (detto in altri termini, *un bene immobile vale per quello che rende*).

Il criterio ed il metodo utilizzati sono descritti nel libro "Estimo" di M. Orefice, Editore UTET 1984.

Per questo motivo dopo lo studio delle planimetrie depositate presso gli uffici tecnici del Comune di Cagliari, delle misure rilevate e di quanto precedentemente esposto, si è calcolata la superficie commerciale dell'immobile e si sono accertate le quotazioni medie documentate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da agenzie immobiliari locali per beni appartenenti al medesimo mercato omogeneo, al fine di stimare il valore di mercato più probabile dell'immobile in esame.

b) Applicazione del metodo sintetico - comparativo

In base ai rilievi effettuati ed alle tavole di progetto allegate alla S.C.I.A. prot. gen. n°275691 del 27/11/2015 per variante alla concessione edilizia n°218/2012C (che si prendono in

considerazione per i motivi esposti in risposta al quesito n° 6), ho computato la seguente **consistenza dell'immobile:**

Locale di vendita e annessi al p.t.	1677,38 mq	(superficie coperta lorda)
Deposito materiali ferrosi	331,93 mq	(superficie coperta lorda)
Magazzino scorte	242,92 mq	(superficie coperta lorda)
Vano scala accesso uffici	18,46 mq	(superficie coperta lorda)
Vano tecnico sala monitor	11,52 mq	(superficie coperta lorda)
Andito aerato uscita uffici	28,51 mq	(superficie coperta lorda)
Uffici al piano soppalco	365,88 mq	(superficie coperta lorda)*
Via di fuga esterna	57,05 mq	(superficie utile non residenziale)
Scaletta esterna	7,02 mq	(superficie utile non residenziale)
Vani tecnici esterni a quota +2,90m	15,92 mq	(superficie coperta lorda)
Vani tecnici vicini all'ingresso	28,45 mq	(superficie coperta lorda)
Area cortilizia	1538,13 mq	(superficie utile non residenziale)

(*) compresa scala interna e suo disimpegno a piano terra.

Ai fini dell'ottenimento della cosiddetta "**superficie commerciale**" dell'immobile si utilizzeranno i seguenti coefficienti di ragguaglio,

Area di vendita ed annessi (bagni, zona bar, ecc...)	1,00
Magazzino materiale ferroso (con altezza 2,19 m)	0,50
Deposito scorte (qualità costruttive inferiori)	0,50
Piano soppalco (con altezza 2,45 m)	0,50
Vani tecnici	0,25
Area esterna	0,10

operando per similitudine sulla base dell'Allegato C al D.P.R. 138/1998 ("Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unita' immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)", considerando l'immobile in esame appartenente al gruppo T, che comprende immobili a destinazione terziaria, quindi anche negozi, magazzini, locali deposito, laboratori artigianali, uffici, ecc...) che prevede i seguenti coefficienti:

a) locali aventi funzione principale e locali accessori a servizio diretto di quelli principali	1,00
b) locali accessori a servizio indiretto dei principali se comunicanti con i principali	0,50
c) locali accessori a servizio indiretto dei principali	

se non comunicanti con i principali 0,25

d) area scoperta di pertinenza esclusiva 0,10

Quindi, si è ottenuta la seguente superficie commerciale:

$$\begin{aligned} \text{Superficie commerciale} &= (1677,38 \times 1,00 + 365,88 \times 0,50 + 18,46 \times 0,50 + 331,93 \times 0,50 + \\ &+ 242,92 \times 0,50 + 11,52 \times 0,25 + 28,51 \times 0,50 + 57,05 \times 0,10 + 7,02 \times 0,25 + 15,92 \times 0,25 + \\ &+ 28,45 \times 0,25 + 1538,13 \times 0,10) \text{ mq} = \\ &= (1677,38 + 182,94 + 9,23 + 165,97 + 121,46 + 2,88 + 14,26 + 5,71 + 1,76 + 3,98 + 7,11 + 153,81) \text{ mq} = \\ &\mathbf{2.346,49 \text{ mq}.} \end{aligned}$$

Inoltre, effettuate le opportune indagini, si è rilevato che:

* dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre del 2023 (ultimo dato disponibile) per i magazzini aventi destinazione commerciale in stato conservativo normale, ubicati nella zona "periferica/Pirri centro/Monreale/Santa Maria Chiara" del Comune di Cagliari, il valore di mercato unitario oscilla tra 1.000,00 €/mq e 1.400,00 €/mq;

* dal Borsino Immobiliare e dalle agenzie immobiliari locali per i capannoni commerciali in stato normale in zona semicentrale "Pirri centro/Monreale/Santa Maria Chiara", i valori di mercato unitari sono i seguenti:

magazzini da 711,00 €/mq a 1.307,00 €/mq

In sintesi, sulla base delle indagini fatte, posso affermare che **il valore di mercato unitario** da applicare all'immobile in esame sia mediamente pari a **855,50 €/mq** (= $(1000+711)/2$), che tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile (ubicazione, esposizione, caratteristiche costruttive e di finitura, età e stato di conservazione, area cortilizia carrabile, altezza interna di parte dei locali non idonea).

Dunque avremo:

$$(2.346,49 \text{ mq} \times 855,50 \text{ €/mq}) = \text{€} . 2.007.422,19$$

a cui si devono detrarre i costi già quantificati in risposta al quesito n° 6 per la pratica edilizia di sanatoria delle varianti interne e dei prospetti da presentare per eliminare le difformità edilizie, seppur lievi (€ .650,00+€ .2.000,00) ed i debiti condominiali maturati pari a € . 3.640,66 (vedi la risposta al successivo quesito n°14):

$$\text{Valore di mercato} = \text{€} . (2.007.422,19 - 650,00 - 2.000,00 - 3.640,66) = \text{€} . 2.001.131,53, \text{ arrotondabile a } \text{€} . 2.001.000,00 \text{ (duemilioniemille/00).}$$

c) Applicazione del metodo della capitalizzazione dei redditi netti

La definizione del metodo si traduce matematicamente nella seguente formula:

$$Vm = Rn / r$$

dove:

- V_m è il più probabile valore di mercato dell'immobile
- R_n è reddito medio netto ordinario ritraibile dal bene oggetto di stima
- r è saggio di capitalizzazione che attualizza i redditi futuri

formula semplificata, basata sull'ipotesi che l'attuale flusso di reddito si mantenga costante nel futuro finché tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche si manterranno inalterate.

Considerata l'ubicazione dell'immobile e la vocazione commerciale del contesto urbanistico in cui è inserito, è plausibile ipotizzare che la richiesta di adibire l'immobile in esame a capannone commerciale con area per parcheggio possa rimanere invariata per gli anni futuri. Pertanto:

$R_{\text{lordo}} = \text{€. } 140.000,00/\text{anno}$,

come da contratto di locazione stipulato tra la società proprietaria e la società conduttrice.

Il reddito netto ordinario si ricava dal reddito annuo lordo depurando quest'ultimo da spese e passività afferenti il proprietario (imposte, tasse, manutenzioni, spese per servizi e amministrazione, ecc...) che incidono, secondo Orefice, tra il 16,50% ed il 49% del reddito lordo. Nel caso specifico, si stimano forfettariamente e globalmente queste spese pari a 24%, pari all'aliquota d'imposta prevista per le società.

Pertanto:

$R_n = R_{\text{lordo}} - 24\% R_{\text{lordo}} = \text{€. } (140.000,00 - 0,24 * 140.000,00)/\text{anno} = \text{€. } 106.400,00/\text{anno}$.

Inoltre, sentite alcune agenzie immobiliari locali, si pone il saggio di capitalizzazione per centri di media dimensione come la città di Cagliari per la tipologia di immobili in esame tra il 6% e il 7%. A tal proposito, eseguiti dei rapidi calcoli di verifica, utilizzando

- i parametri dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, si ottiene:

canone locazione 5,2 €/mqxmese valore mercato 1.000 €/mq

$r = 5,20 * 12 / 1000 = 6,24\%$

- i parametri del Borsino Immobiliare, si ottiene:

canone locazione 3,65 €/mqxmese valore mercato 711 €/mq

$r = 3,65 * 12 / 711 = 6,16\%$

e considerando la media dei suddetti valori, si ottiene $r = 6,20\%$.

Pertanto, per quanto sopra detto, applicando la formula $V_m = R_n / r$, si ottiene:

$V_m = \text{€. } 106.400,00 / 6,20\% = \text{€. } 106.400,00 / 0,062 = \text{€. } 1.716.129,03$, arrotondabile a €.
1.716.000,00 (unmilionesettecentosedicimila/00 euro).

d) Valore di mercato dell'immobile

Eseguendo infine la media tra i valori di mercato ottenuti con i due diversi metodi, si ottiene:

Valore di mercato = €.(2.001.000,00+1.716.000,00)/2= €.1.858.500,00.

Riassumendo, alla luce di quanto sopra argomentato,
il valore di mercato della porzione di capannone e relativa area cortilizia esterna ubicata in Comune di Cagliari via dei Carroz n°18, distinto alla sezione A foglio 12 mappale 1815 subalterno 73 (parte ex mappale 41), per la totalità delle quote, sarà pari a €. 1.858.500,00 (unmilioneottococinquantomilacinquecento/00).

Quesito n. 14: Spese fisse di gestione o di manutenzione

L'immobile in esame è parte del "Condominio dei Carroz 14-16-18". Per quanto risulta dallo schema inviato via email in data 21/05/2024 dal sig. _____ (vedi allegato n°9), predisposto dall'amministrazione condominiale, la società "_____ srl" è debitrice nei confronti del condominio di €3.310,78 per saldi riferiti ad esercizi precedenti; inoltre, risulta non ancora pagata la 1^ rata dell'esercizio in corso annualità 2024/2025 pari a €329,88. Dunque, al momento il debito complessivo nei confronti del condominio è pari a € 3.640,66.

Dalla scheda si evince quindi anche che la rata trimestrale per spese condominiali fisse sia mediamente pari a circa € 330,00.

Quesito n. 15: Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.2 del c.p.c.

La check list è stata compilata e predisposta in formato excel (vedi allegato n°10). Una copia stampata è stata allegata alla presente perizia prima delle risposte ai quesiti.

ALLEGATI

Della presente perizia fanno parte integrante i seguenti allegati:

Allegato n. 1: Stralcio mappa catastale, visura catastale del 30/11/2023, planimetria catastale, elenco subalterni ed elaborato planimetrico;

Allegato n. 2: Titolo di provenienza;

Allegato n. 3: Stralcio pratica S.C.I.A. prot.n. 275691 del 27/11/2015;

Allegato n. 4: Stralci pratiche antincendio: certificato di prevenzione incendi del 2018 e successivo rinnovo del 2023;

Allegato n. 5: Documentazione fotografica;

Allegato n. 6: Contratto di locazione tra _____ srl e _____ srl;

Allegato n. 7: Contratto di cessione di ramo d'azienda tra _____ srl e _____ srl;

Allegato n. 8: Verbali d'accesso all'immobile;

Allegato n. 9: Comunicazione dall'amministrazione condominiale;

Allegato n. 10: Check list documentazione art. 567 c.2 del c.p.c.

Cagliari, 21/05/2024

IL C.T.U.

Dott. Ing. Doriana Atzeni