

Pier Franco Loi  
**Architetto**



TRIBUNALE DI CAGLIARI

# RELAZIONE DI STIMA

DEL FALLIMENTO

R.G. n.93/20



Il CTU:  
Arch. Pier Franco LOI

Il Curatore:  
Dott.ssa C. L. MURGIA

Data incarico:

18.05.2021

**Studio di Architettura e Progettazione d'interni**

## SIG. CURATORE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

Con ordinanza emessa in data 18/05/2021, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto **Architetto Pier Franco LOI**, con studio in [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari al [REDACTED] iscritto all'Albo dei CTU (Consulente Tecnico d'Ufficio) del Tribunale di Tempio Pausania al [REDACTED] (sez. arch.), quale **Consulente Tecnico d'Ufficio** (previo giuramento di rito) al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

### **QUESITO UNO - "Identificazione del bene"**

**Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe censuarie** ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **indichi** se il bene è pignorato pro **quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di "quota di bene"; **verifichi** se uno o alcuni tra i debitori sono coniugati e quale sia il regime patrimoniale della famiglia applicabile (comunione o separazione dei beni), mediante acquisizione d'estratto (in carta semplice) dell'atto di matrimonio, ovvero **verifichi** se la comunione legale sia venuta meno per separazione consensuale o giudiziale, acquisendo copia (non autentica) dell'omologa o della sentenza (vedi anche quesito 9).

### **QUESITO DUE - "Descrizione del bene"**

**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.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

### **QUESITO TRE - "Comparazione tra dati attuali e fallimento"**

**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;

### **QUESITO QUATTRO - "Accatastamento"**

**Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del **catasto** provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- quando invece l'immobile **non risulti inserito in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

### **QUESITO CINQUE – “ Destinazione urbanistica/ di piano”**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

### **QUESITO SEI – “ Conformità alla normativa – sanabilità”**

*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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

### **QUESITO SETTE - “ Divisione in lotti”**

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

### **QUESITO OTTO – “ Divisibilità in natura”**

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

### **QUESITO NOVE – “ Stato del bene”**

***Accerti** se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà** o l'**usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. **Dica** se è **libero** o **occupato**, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle “ Disposizioni generali”; **dica** se l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall'**ex coniuge** del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);*

### **QUESITO DIECI – “ Regime vincolistico”**

***Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico del bene;*

### **QUESITO UNDICI – “ Determinazione del valore”**

***Determini** il **valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

In Ossequio all'incarico ricevuto, previo esame di tutta la documentazione fornita dal Sig. Curatore, il sottoscritto ha effettuato visite di sopralluogo all'immobile in data 26/07/2021 nonché accesso ai vari Uffici Pubblici: Ufficio Tecnico e Ufficio Condono del Comune di Arzachena, Ufficio SUAPE del Comune di Arzachena, e accesso telematico all'Ufficio dei RR.II. ed U.T.E. (Catasto) di Sassari per i necessari accertamenti e sulla scorta degli elementi raccolti redige la presente:

## R E L A Z I O N E   D I   S T I M A

### **QUESITO UNO - "Identificazione del bene"**

#### **1.1) Documentazione prodotta:**

- Il rilievo fotografico completo dello stato di fatto;
- Le visure catastali effettuate telematicamente presso l'A.d.E. (Sister);
- Le planimetrie catastali in scala 1:200 effettuate telematicamente presso l'A.d.E. (Sister);
- Le concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Arzachena ed i relativi grafici;
- Cartografie satellitari per una migliore individuazione dell'immobile;
- L'ispezione Ipotecaria effettuata telematicamente presso la Conservatoria dei RR.II.;

#### **1.2) Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Lo scrivente perito asserisce di aver eseguito ispezione telematicamente, in data 29/03/2022, presso l'A.d.E. (Sister) RR.II., e di aver rilevato quanto segue:

- **Nota di Trascrizione n° 585/291 del 17/01/2019;**

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, contro:



Allegato n°6 : Ispezione ordinaria ufficio RR.II.;

### **QUESITO DUE – "Descrizione del bene"**

#### **1.1) Ubicazione**

##### *UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA:*

Il complesso sede dell'immobile pignorato ricade in località Liscia di Vacca in Comune di Arzachena (SS); L'area in cui ricade l'immobile è una nota zona della Costa Smeralda di particolare pregio; morfologicamente è pianeggiante e prevista di tutte le urbanizzazioni.

##### *CARATTERISTICHE SOMMARIE E COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO:*

Il complesso principale è stato realizzato come fabbricato ad uso residenziale e commerciale. Il fabbricato

è della tipologia struttura a telaio in travi e pilastri in cls armato, con tamponature in blocchi di laterizio, il solaio è stato realizzato in latero-cemento.

## 1.2) Descrizione dell'immobile

### ➤ MAGAZZINO – FOGLIO 20 MAPPALE 257 SUBALTERNO 62:

L'immobile oggetto di stima è un locale magazzino che si trova al piano interrato di un fabbricato facente parte di un complesso residenziale e commerciale, l'accesso avviene da un percorso interno al complesso collegato tramite una rampa di scale.

L'accesso al magazzino non può avvenire dal corridoio principale del piano interrato, in quanto la porta di accesso al locale oggetto della perizia è stata murata a seguito di una modifica effettuata tra il sub 6 e il sub 62 oggetto di stima (vedere elaborati grafici allegati). Per accedere al magazzino è dunque necessario passare obbligatoriamente attraverso il sub 61 adiacente. Il locale è composto da un disimpegno di dimensioni ridotte attraverso cui si accede alla cantina e ad un modesto servizio igienico. Il locale destinato principalmente a cantina/deposito non presenta particolari gradi di finitura o di impianti. L'immobile caratterizzato da pavimentazione in klinker, le pareti invece sono intonacate a civile e solo parzialmente tinteggiate. L'impianto elettrico è del tipo con impianti a vista; i locali si allacciano probabilmente alla rete idrica locale ed alla rete fognaria di smaltimento locale.

Gli impianti igienico sanitari non sono completi di accessori. Non è presente alcun impianto di climatizzazione. Gli infissi sono costituiti da finestre con rinforzo in rete metallica e porte interne in tamburato di legno. Le finestre si trovano in corrispondenza di un cavedio per questo motivo la cantina riceve luce e ricambio d'aria dall'esterno.

Allegato n°01 : Foto satellitare con sviluppo per individuazione immobile;

## 1.3) Consistenza

La misurazione viene effettuata con il cosiddetto "metodo commerciale" calcolando la superficie al lordo delle murature interne, di quelle perimetrali esterne e del 50% di quelle a confine con le altre unità immobiliari. Le altre superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi previsti dall'ex art. 13 della L. 392 del 27/7/1978: i porticati coperti vengono calcolati nella misura del 30%, la porzione scoperta nella misura del 25%, etc.

Livello	Destinazione	Superficie Lorda	Coeff. Correttivo	Superficie commerciale
PIANO INTERRATO	Magazzino	mq. 20,96	0,30 =	mq. 6,29
<b>Consistenza Superficie Commerciale</b>				<b>mq. 6,29</b>



Allegato n°03 : Planimetria Catastale N.C.E.U.:

Allegato n°04 : Consultazione per U.I. attuale (visura):

#### **QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”**

L'intero complesso è situato in zona F3 (aree di interesse turistico normate da lottizzazioni esistenti) secondo il vigente P.d.F. del Comune di Arzachena.

#### **QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”**

L'immobile, oggetto della perizia, è stato realizzato a seguito della concessione edilizia n.165/90 del 09/08/1990, n.12/92 del 20/01/1992, n.161/92 del 08/07/1993.

Il relativo Certificato di Agibilità è stato rilasciato il 20/07/1993.

È stata riscontrata un'importante difformità rispetto a quanto autorizzato, riguardante la modifica dei confini tra il sub 6 e il sub 62. Nello specifico è stata modificata la muratura che suddivideva le due unità, questo ha ridefinito totalmente la delimitazione tra le due proprietà, inoltre l'accesso al sub 62 oggetto di stima è stato spostato, facendo in modo che vi si possa accedere soltanto attraverso il sub 61 adiacente. Di quanto appena descritto non è stato trovato alcun riscontro nelle concessioni precedentemente menzionate.

Le opere eventualmente difformi risultano essere sanabili tramite accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art.16 della L.R. 23/85 da presentare al Comune di Arzachena.

I costi per la messa in regola di tale difformità, comprese le spese del tecnico incaricato, sono state stimate per circa € 2.500,00 più circa € 2.000,00 di spese per le eventuali sanzioni amministrative che verranno meglio definite in fase di redazione del progetto.

È opportuno sottolineare che si parlerebbe di difformità soltanto qualora le opere in questione non fossero già state regolarmente concesionate e le relative autorizzazioni non fossero state rinvenute attraverso l'accesso agli atti effettuato.

Allegato n°05 : Concessione Edilizia, Piante e Prospetti di progetto:

#### **QUESITO SETTE - “Divisione in lotti”**

Dalle considerazioni svolte nella parte fin qui esposta, allo scrivente perito sembra opportuna e giustificata la vendita in unico lotto.

#### **QUESITO OTTO – “Divisibilità in natura”**

Dalle considerazioni svolte nella parte fin qui esposta, allo scrivente perito sembra opportuna e giustificata la vendita in unico lotto del cespite analizzato. Inoltre si specifica che attualmente l'immobile è accessibile soltanto attraverso l'accesso alla proprietà adiacente (sub 61), per questo motivo la vendita del lotto risulta essere limitata ai soli proprietari degli immobili direttamente adiacenti, in primo luogo ai proprietari del subalterno 61 e in secondo luogo ai proprietari dei sub 6 e 7 che potrebbero, successivamente all'eventuale acquisto, creare le opportune aperture per poter accedere direttamente al subalterno 62 oggetto della presente stima.

### **QUESITO NOVE – “Stato del bene”**

L'immobile, oggetto della presente relazione, risulta in piena proprietà della [REDACTED]  
L'immobile al momento del sopralluogo risultava non occupato, parzialmente arredato e in uno stato di conservazione mediocre. Il sopralluogo è stato eseguito attraverso l'accesso forzoso (in data 26.07.2021) autorizzato dalla proprietà del sub 61 [REDACTED]

### **QUESITO DIECI – “Regime vincolistico”**

L'immobile finora descritto non è interessato da vincoli di varia natura.

### **QUESITO UNDICI – “Determinazione del valore”**

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, è stato necessario procedere seguendo il metodo sintetico-comparativo in base a parametri tecnici.

Il metodo, assumendo i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona o assimilabili praticati in fabbricati in vendita con caratteristiche tipologiche, di epoca e stato di conservazione analoghe ai beni oggetti di stima, ci permette di accertare con la maggiore approssimazione il valore cercato.

A tale scopo si è proceduto all'acquisizione di informazioni e dati in modo tale da poter impostare un sistema di riferimento sul quale poter inserire l'immobile da equiparare.

#### **Stima**

Come accennato nel punto precedente sono state effettuate indagini mirate ad accertare i valori di mercato degli immobili ubicati nell'area circostante con destinazione residenziale, sono state assunte informazioni in loco con particolare riferimento ai cantieri in zona e contattati diversi tecnici operanti nella zona, privati e/o agenzie immobiliari, attraverso la consultazione dei giornali e da qui tratte informazioni essenziali ai fini del giudizio di stima.

Dalla suddetta ricerca di mercato è emerso che, nell'area dove insiste l'immobile in esame, sono presenti per la maggior parte fabbricati con destinazione residenziale, ricettiva e commerciale.

Dall'indagine effettuata per unità immobiliari similari nuove o meglio ristrutturate a nuovo in zona i prezzi oscillano mediamente da un minimo di € 2.700,00 fino ad un massimo di € 3.800,00 per metro quadro commerciale, intendendo ricomprendere in questo anche i servizi, gli accessori e le pertinenze. Il valore medio tra i prezzi riscontrati durante le indagini è stato confrontato con la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) sulle quotazioni immobiliari. La banca dati OMI ha prodotto i seguenti risultati:

**Interrogazione:** Anno 2021 – Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: ARZACHENA

Fascia/zona: Suburbana/BAJA SARDINIA - POLTU QUATU - CALA BITTA

Codice di zona: E2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili      Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Abitazioni civili</b>	<b>NORMALE</b>	<b>2700</b>	<b>3900</b>	<b>L</b>	<b>11,3</b>	<b>16,3</b>	<b>L</b>
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2000	2750	L	8,4	11,5	L
Ville e Villini	NORMALE	3200	4800	L	13,4	20	L

Per la determinazione del prezzo di mercato, accertata l'ubicazione del fabbricato, l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, la stima è eseguita anche tenendo presenti le caratteristiche estrinseche e di finitura, la consistenza, le condizioni statiche, la vetustà, lo stato di manutenzione e di conservazione delle strutture murarie interne ed esterne, il grado di finitura, l'epoca di costruzione ed infine ogni elemento contro e a favore che possa influire sulla valutazione dei beni de quo e sulla loro commerciabilità.

Per la determinazione finale infine si raffronterà l'immobile con parametri per coefficienti di merito (Tabella A).

#### TABELLA A:

<b>1) Caratteristiche proprie: (luminosità, orientamento, distribuzione interna)</b>	
• Ottime.....	coeff. 1,00
• Medie.....	coeff. 0,90
• <b>Mediocri.....</b>	<b>coeff. 0,80</b>
• Scadenti.....	coeff. 0,70
• Pessime.....	coeff. 0,60
<b>2) Caratteristiche tecnologiche: (impianti)</b>	
• Ottime.....	coeff. 1,00
• Medie.....	coeff. 0,90
• <b>Mediocri.....</b>	<b>coeff. 0,80</b>
• Scadenti.....	coeff. 0,60
<b>3) Stato di conservazione:</b>	
• Buono.....	coeff. 1,00
• Normale.....	coeff. 0,90
• <b>Mediocre.....</b>	<b>coeff. 0,80</b>
• Scadente.....	coeff. 0,70
• Pessimo.....	coeff. 0,60
<b>4) Superfici:</b>	
• <b>Medie.....</b>	<b>coeff. 1,00</b>
• Grandi.....	coeff. 0,90

Pertanto in riferimento a quanto sopra esposto il valore unitario €/Mq per l'immobile in oggetto sarà dato da: **3.300,00 €/Mq** (a nuovo) x 0,80 x 0,80 x 0,80 x 1,00 = **1.689,6 €/Mq**

Perciò si può affermare che il valore di mercato dell'unità immobiliare analizzato è:

Individuazione:	Sup. Comm.	Valore unitario	Valore €
Magazzino			
F.20 M.257 Sub.62	Mq 6,29	1.689,6 €/Mq	10.627,58 €

### Valore complessivo della stima

**€ 10.627,58**

Magazzino in Comune di Arzachena, distinto al N.C.E.U. con il foglio 20, mapp. 257 sub.62, valore stimato in Euro 10.627,58 ed in cifra tonda **€ 11.000,00** (diconsì **Euro Undicimila/00**).

Il sottoscritto C.T.U., a conclusione della presente relazione (che viene depositata online), dopo aver obbiettivamente ricercato i valori singoli di stima dei beni in oggetto, rimane a disposizione del Curatore Dott.ssa Murgia per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto riferisce e giudica il C.T.U., a completa evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

**Arch. Pier Franco LOI**

Olbia lì, Marzo 2022

N.B.: GLI ALLEGATI RELATIVI ALLA PRESENTE RELAZIONE, COSTITUISCONO UN FASCICOLO A PARTE.