



Tribunale Ordinario di Cagliari  
Sezione Esecuzioni immobiliari

Esecuzione in corso:

**Deutsche Bank Mutui SPA**

Rappresentata e difesa

dall'Avv.to **Severino Nappi e**

**Debora Amarugi**

(Attrice)



Esecutato

\* \* \*

- Il Giudice Istruttore : **Dott. Stefano Greco**
- Il Consulente Tecnico d'Ufficio : **P. E. Stefano Salvatici**
- Ruolo generale n. : **Racc 337/2013**



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Via Livorno, 31 • 09045 Quartu S. Elena • Tel. (070) 88.22.21 • Fax (070) 88.08.086 • Partita IVA 01369590920 • SILV SFN 61M15 B354R



## FORMALITA' PERSONALI

Io sottoscritto Perito Industriale Edile **Stefano Salvatici**, nato a Cagliari il 15 agosto 1961, con studio Professionale sito in Quartu Sant' Elena nella Via Livorno n. 31, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Periti Industriali della Regione Sardegna (con matricola n. 756) ed iscritto alla cancelleria del Tribunale Civile di Cagliari all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, venivo nominato C.T.U., dall'Illustrissimo Giudice del Tribunale Civile di Cagliari **Dott. Stefano Greco, Giudice delle esecuzioni Immobiliari**, nell'udienza tenutasi il **11 dicembre 2014**, nel procedimento di esecuzione immobiliare in corso e di cui all' oggetto.

In occasione di predetta udienza, nanti il Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott. Stefano Greco, ricevevo il seguente incarico:

- **Verifichi**, prima di ogni 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, 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 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'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio, di detta comunicazione da parte della amministrazione, competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale ( ove non risultante dalla documentazione agli atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
- **Descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, vie e numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ( lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portinerie, riscaldamento etc.)

- **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 corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia del compendio pignorato;
- **Proceda**, ove necessario e solo dopo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, 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 dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- **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 alle normative urbanistiche e edilizie, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5° del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6° della legge 28 febbraio 1985 numero 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della legge 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, **indichi** in particolare gli estremi della concessione edilizia / licenza ad edificare, o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
- **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda**, in questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo dopo previa



- autorizzazione del giudice delle esecuzioni, alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
- Se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, alla formazione dei singoli lotti ( procedendo ove necessario alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;
  - **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L 21 marzo 1978 n. 59 convertito in legge 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dalla ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
  - **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli storici, artistici, 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 dal medesimo);





- **Rilevi** l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

Dispone, inoltre che l'esperto:

- **Restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ( anche negativa) ai singoli quesiti;
- **Alleggi** 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);
- **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 legittimamente 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 necessaria a supporto della vendita;
- **Invii** a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto delle normative, 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 quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **Depositi** quaranta 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 elaborati e allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con microsoft word;

- **Intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b) osservazioni all'elaborato peritale
- **Formuli** tempestiva istanza di proroga dei termini per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

In occasione di predetta udienza provvedevo ad eseguire il giuramento di rito, non prima di quanto il Giudice delle Esecuzione Immobiliare, dovesse rendermi noto circa l'andamento e svolgimento delle mie mansioni e della forma giuridica dello svolgimento della stessa CTU.

Per quanto attiene alle modalità di accesso, queste sono state concordate su indicazione del Giudice, utilizzando una lettera raccomandata che per almeno due volte deve essere recapitata presso la sede dell'esecutato.

In questo caso ho effettuato una prima raccomandata, attraverso la quale sono riuscito a prendere accordi con l'esecutato per il relativo accesso. In altra giornata mi sono recato presso il comune di Maracalagonis, ufficio tecnico, per poter estrarre le copie della documentazione tecnica relativa all'immobile, che avevo richiesto per mail, via PEC.

In seguito a tali accessi, in studio, ho redatto le planimetrie dell'insieme, eseguito il book fotografico e steso la relazione che segue, corredata di tutta la documentazione tecnica richiesta e ritenuta utile ai fini della vendita dell'immobile stesso.

\* \* \*

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONTENUTO DELLA CONSULENZA

La presente consulenza peritale si compone dei seguenti capitoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- CAPITOLO 1)** Premessa e scopo della CTU, origine della causa e andamento delle operazioni peritali
- CAPITOLO 2)** descrizione dello stato dei luoghi
- CAPITOLO 3)** Risposta ai quesiti e conclusioni



## CAPITOLO PRIMO

### PREMESSA GENERALE E SCOPO DELLA CONSULENZA

#### • **Premessa generale**

Premetto che la presente CTU non è una relazione di consulenza in materia estimativa civile classica al fine di un calcolo del valore di mercato corrente di un immobile, questa CTU è una consulenza tecnica in materia di esecuzione immobiliare e cioè di un immobile posto in condizione di pignoramento, che è stato espropriato e che dovrà essere venduta al pubblico incanto. Questa specie estimativa, (e lo testimoniano i quesiti posti dal giudice al CTU) è una specie estimativa di carattere particolare e complessa.

Anche i quesiti stessi sono complessi e ovviamente le relative risposte ai quesiti che sono determinanti, sono complesse, tutto questo al fine di una buona vendita per porre l'acquirente al pubblico incanto, nelle condizioni di poter acquistare un immobile perfetto sotto tutti i punti di vista.

Per questa ragione la specie peritale in oggetto è molto complessa, elaborata e occorre prestare un alto grado attenzione in tutte le sue fasi:

- Rilevazione
- Ottenimento dati e informazioni
- Aspetti documentali
- Aspetti legali e ipotecari
- Aspetti normativi e urbanistici
- Aspetti valutativi



- **Scopo**

In ottemperanza al mandato conferitomi dall'ill.mo Giudice Istruttore, ho utilizzato ogni e qualsiasi mezzo tecnico per accertare quanto richiesto ai quesiti e cioè:

- **Verifichi**, prima di ogni 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, 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 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'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio, di detta comunicazione da parte della amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale ( ove non risultante dalla documentazione agli atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti).
- **Descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, vie e 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, portinerie, riscaldamento etc.)
- **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 corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia del compendio pignorato;

- **Proceda**, ove necessario e solo dopo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, 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 dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- **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 alle normative urbanistiche e edilizie, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5° del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6° della legge 28 febbraio 1985 numero 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della legge 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, **indichi** in particolare gli estremi della concessione edilizia / licenza ad edificare, o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
- **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda**, in questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo dopo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
- Se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, alla formazione dei singoli lotti ( procedendo ove necessario alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi



debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;

- **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legitimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in legge 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dalla ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli storici, artistici, 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 dal medesimo);
- **Rilevi** l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

Dispone, inoltre che l'esperto:

- **Restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ( anche negativa) ai singoli quesiti;



- **Alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti ( terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi);
- **Alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimamente 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 necessaria a supporto della vendita;
- **Invii** a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto delle normative, 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 quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **Depositi** quaranta 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 elaborati e allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con microsoft word;
- **Intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b) osservazioni all'elaborato peritale
- **Formuli** tempestiva istanza di proroga dei termini per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.



Ovviamente i mezzi utilizzati sono stati unicamente mezzi prettamente tecnici come il misuratore laser, le planimetrie di progetto, la macchina fotografica;

### **Origine della esecuzione immobiliare**

La presente esecuzione immobiliare nasce in quanto il Signor ██████████  
██████████ contraeva mutuo con residuo debito di € 62.017,88 non saldato.

A seguito del mancato pagamento è stata promossa esecuzione immobiliare su ipoteca immobiliare, per l'immobile in Maracalagonis foglio 27 mappale 969.

### **Andamento delle operazioni peritali**

Le operazioni tecniche con accesso in sito, (è stato preventivamente informato l'esecutato per posta ufficiale), sono iniziate il giorno 24.02.2015 presso l'immobile del Signor ██████████ con appuntamento lungo la SS 125 al Km 23,00. In detta data è stato rilevato l'intero immobile, è stato eseguito il report fotografico, e attinto tutte quelle informazioni necessarie e utili alla CTU. In altre date mi sono recato presso il Comune di Maracalagonis onde discutere e ritirare la documentazione tecnica necessaria alla CTU.

## **CAPITOLO SECONDO**

### **Descrizione dello stato dei luoghi.**

I luoghi di esecuzione sono rappresentati da un immobile urbano ubicato a Maracalagonis, edificato lungo la SS 125 al Km 23, nelle vicinanze di complessi immobiliari e villaggi come il villaggio dei gigli e delle rose. Maracalagonis, è un comune della Sardegna di 7.744 abitanti della provincia di Cagliari, che si trova a 82 metri sul livello del mare. Nonostante la sua distanza dal mare, il comune di Maracalagonis gode di un buon territorio di costa e di litoranea con complessi e villaggi turistico residenziali come ad esempio il Villaggio denominato torre delle stelle.

L'immobile in oggetto è posizionato lungo la strada Statale 125 sulla sinistra di chi la percorre diretto verso Muravera il cui accesso è posizionato leggermente più in basso





rispetto la nastro stradale esistente. L'immobile in oggetto è una unità immobiliare di tipo residenziale di normale fattura edilizia è annessa alla U.I. vi è un area cortilizia e un loggiato esterno

In particolare l'immobile oggetto di esecuzione allo stato attuale è così articolato:

- Ingresso da loggiato
- Cucina
- Soggiorno zona polivalente
- zona letto
- ripostiglio
- Disimpegno
- ripostiglio
- tre bagni
- Un loggiato

### **Caratteristiche intrinseche della unità immobiliare in oggetto**

#### **Strutture**

- La struttura dell'unità immobiliare in esame è costituita da murature in elevazione di laterizio;
- la copertura è costituita da solaio inclinato;

#### **Finiture**

- Prospetto esterno intonacato e tinteggiato;
- infissi realizzati in legno muniti di portelloni;
- porta di ingresso in elemento metallico;
- porte interne in legno;
- pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati;
- rivestimento delle pareti del bagno in piastrelle di grès ceramico;
- rivestimento delle pareti della cucina in piastrelle di grès ceramico;



- rivestimento dei davanzali delle finestre e porte/finestre in materiale lapideo;
- battiscopa in grès ceramico;
- pavimento in piastrelle di grès ceramico; nel loggiato invece piastrelle in cemento;
- sanitari costituiti da vasca e/o doccia, vaso, bidet, lavabo in vetrochina complete di rubinetterie;
- impianto idrico incassato a muro;
- impianto fognario indipendente;
- impianto elettrico del tipo incassato a muro;
- pompa di calore per raffrescamento e riscaldamento.

Le condizioni generali dell'immobile e la funzionalità distributiva interna possono definirsi di livello medio.

Annesso all'immobile esiste una vasta area cortilizia della superficie netta di mq. 2.945,00 che sottratto il sedime del fabbricato assomma a mq 2.800,00 circa.

### CAPITOLO TERZO

#### Risposta ai quesiti e conclusioni

Quesiti posti :

- **Verifici**, prima di ogni 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, 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 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'art. 30 del DPR 6 giugno

14



2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio, di detta comunicazione da parte della amministrazione, competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale ( ove non risultante dalla documentazione agli atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

## Risposta al quesito

In atti nel fascicolo di esecuzione immobiliare, esiste la certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari Art. 567 del C.P.C che in copia è parte della risposta ai presenti quesiti. Il notaio di riferimento è

Dagli atti risulta che:

- Atto di compravendita ricevuto dal notaio Massimiliano Vadilonga di Quartu Sant'Elena in data 27 Giugno 2003 (rep. 1537) e trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Cagliari il 2 luglio 2003 ai numeri 26013/18811, con il quale il signor [REDACTED] ( come sopra Generalizzato) acquistò dai Signori [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] ( quota del 1/3 del diritto di nuda proprietà) [REDACTED] [REDACTED] ( quote di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto), dell'immobile in oggetto;
- Atto di compravendita ricevuto dal notaio Ernesto Quinto Bassi di Muravera (CA) in data 22 ottobre 1983 ( rep. N. 23599 ) e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Cagliari il 14 Novembre 1983 ai nn. 23370718932, con il quale i Sig.ti [REDACTED] ( come sopra generalizzati) per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di nuda proprietà, [REDACTED]
- sai ( come sopra generalizzati) per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto, acquistarono dai signori [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà della casetta rustica edificata su area distinta in catasto terreni al foglio 27 particella 49,50 e 51.



- Ipoteca volontaria di € 149.000,00 iscritta presso la conservatoria dei RR.II di Cagliari il 2 Luglio 2003 ai nn. 26020/3240 a favore della Deutsche Bank mutui S.P.A sede di Milano e contro il Signor [REDACTED] ( come sopra generalizzato), nascente dall'atto di mutuo ricevuto dal notaio Massimiliano Vadilonga di Quartu sant'Elena in data 27 Giugno 2003 ( rep. 1538) gravante sull'immobile in oggetto;
- Decreto di sequestro conservativo nascente da atto del Tribunale ordinario di Cagliari in data 1.aprile 2006 ( rep. 7728) e trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Cagliari nel maggio 2006 ai numeri 20999/14102 a favore di [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto;
- Ipoteca legale di € 63.700,82 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Cagliari il 18 maggio 2010 ai nn 16942/4453 a favore della Equitalia Sardegna SPA sede di Sassari contro il Signor [REDACTED], nascente da atto amministrativo in data 11 maggio 2010 ( rep. 3915) gravante sull'immobile in oggetto;
- Pignoramento nascente da atto ufficiale giudiziario del Tribunale di Cagliari in data 13 maggio 2013 ( rep. 2811) E TRASCritto PRESSO LA Conservatoria dei RR.II di Cagliari il 4 novembre 2013 ai nn. 26349/ 20607 a favore della Deutsche Bank Mutui S.P.A sede di Milano e contro [REDACTED] sull'immobile in Oggetto.

Segnalo che la ditta [REDACTED] in realtà è [REDACTED], come da ricerche da me fatte.

## Quesito

- **Descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, vie e numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ( lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portinerie, riscaldamento etc.);



## Risposta al quesito

I luoghi di esecuzione sono rappresentati da un immobile urbano ubicato a Maracalagonis, edificato lungo la SS 125 al Km 23, nelle vicinanze di complessi e villaggi come il villaggio dei gigli e delle rose.

Lo scrivente CTU ha eseguito il necessario accesso in sito e ritiene di poter esaurientemente rispondere a quanto richiesto.

In particolare l'immobile oggetto di esecuzione allo stato attuale è così articolato:

### superfici

- Su ( superficie utile residenziale ) **Mq 108,43**
- S.com ( superficie commerciale di vendita con la metà dei muri in comune e con l'intero dei muri privati) **Mq 141,72 compresa la quota parte del loggiato**
- Snr ( superficie non residenziale- loggiato) **Mq 40,42.**

### Queste misure sono quelle relative alle rilevazioni in sito.

A seguito della futura demolizione di parte del plesso, come previsto dalla ordinanza comunale (come si vedrà più avanti della CTU), le nuove misure saranno:

- Su ( superficie utile residenziale ) **Mq 79,10**
- S.com ( superficie commerciale di vendita con la metà dei muri in comune e con l'intero dei muri privati) **Mq 106,52**
- Snr ( superficie non residenziale- loggiato) **Mq 38,24**

I confini sono rappresentati per un lato con la strada SS 125, per un altro con il mappale 48 del foglio 27 di Maracalagonis e altro con il mappale 124 del foglio 27 del Comune di Maracalagonis.

### Strutture

- La struttura dell'unità immobiliare in esame è costituita da murature in elevazione di laterizio;
- la copertura è costituita da solaio inclinato;



## Finiture

- Prospetto esterno intonacato e tinteggiato;
- infissi realizzati in legno muniti di portelloni;
- porta di ingresso in elemento metallico;
- porte interne in legno;
- pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati;
- rivestimento delle pareti del bagno in piastrelle di grès ceramico;
- rivestimento delle pareti della cucina in piastrelle di grès ceramico;
- rivestimento dei davanzali delle finestre e porte/finestre in materiale lapideo;
- battiscopa in grès ceramico;
- pavimento in piastrelle di grès ceramico; nel loggiato invece piastrelle in cemento;
- sanitari costituiti da vasca e/o doccia, vaso, bidet, lavabo in vetrochina complete di rubinetterie;
- impianto idrico incassato a muro;
- impianto fognario indipendente;
- impianto elettrico del tipo incassato a muro;

Le condizioni generali dell'immobile e la funzionalità distributiva interna possono definirsi di livello medio. A disposizione dell'immobile in oggetto vi è anche una ampia quadratura terriera debitamente recintata con qualche pianta da frutto.

## Quesito

- **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 corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia del compendio pignorato;

## Risposta al quesito

La conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini), e quella contenuta nel pignoramento appaiono leggermente diverse, **pur identificando il bene**, in quanto oggi l'immobile ha questa composizione superficiale:

- Ingresso da loggiato
- Cucina
- Soggiorno zona polivalente
- zona letto
- ripostiglio
- Disimpegno
- ripostiglio
- tre bagni
- Un loggiato

Diversa da quella citata in atto di pignoramento e cioè:  
ingresso, giardino, loggiato, cucina, tre camere, ripostiglio, bagno.

Devo precisare che la nuova disposizione planimetrica, dopo la avvenuta demolizione sarà:

- Ingresso da loggiato
- Cucina
- Soggiorno zona polivalente
- zona letto
- ripostiglio
- Disimpegno
- ripostiglio
- tre bagni



- Un loggiato

Dal punto di vista catastale l'immobile è bene identificato, anche se a seguito della demolizione ordinata dal Comune di Maracalagonis, occorrerà effettuare una variazione catastale, come indicato nelle planimetrie allegate.

## Quesito

- **Proceda**, ove necessario e solo dopo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, 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 dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

## Risposta al quesito

L'immobile in oggetto non ha difformità catastali. Devo però fare presente quanto segue:

- Nel vano ingresso polivalente è stata indicata una zona letto che nella realtà non esiste;
- La ditta catastale tra catasto terreni e catasto fabbricato, non trova corrispondenza in quanto nel tempo i mappali originari: 49, 50, 51 sono stati fusi in un unico mappale il 969 al catasto urbano. Alla data attuale il mappale del catasto terreni risulta il numero 1410. Inoltre la ditta [REDACTED] nelle visure catastali, risulta titolare tanto della nuda proprietà quanto dell'usufrutto, fatto questo decisamente insolito. *“L'usufrutto è un diritto reale minore regolato dagli articoli 978 e seguenti del codice civile, consistente nel diritto di un soggetto (usufruttuario) di godere di un bene di proprietà di un altro soggetto (nudo proprietario) e di raccoglierne i frutti, ma con l'obbligo di rispettarne la destinazione economica. Si tratta di un diritto reale di godimento su cosa altrui dal contenuto molto vasto: le facoltà dell'usufruttuario hanno infatti un'estensione che si approssima, pur senza raggiungerla, alla facoltà di godere delle cose spettanti al proprietario, al quale residua la nuda proprietà.”*





- Successiva variazione catastale per aggiornamento della planimetria a seguito della demolizione ordinata dal Comune di Maracalagonis.

Chiedo quindi cosa si debba essere fatto in merito a questa problematica.

## Quesito

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

## Risposta al quesito

L'immobile in oggetto è, come detto, costituito da un terreno e da un fabbricato urbano e per queste due unità venali posso affermare quanto segue:

- L'immobile urbano è a destinazione residenziale come da progetto e citata documentazione ante 1967 da dove emerge la destinazione residenziale;
- per quanto concerne invece l'area di proprietà, limitrofa, questa, come da certificato di destinazione urbanistica, ricade in zona **H1**;

## Quesito

- **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 alle normative urbanistiche e edilizie, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5° del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6° della legge 28 febbraio 1985 numero 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della legge 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, **indichi** in particolare gli estremi della concessione edilizia / licenza ad edificare, o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;



## Risposta al quesito

Elenco cronologico delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di esecuzione, presentate all'ufficio urbanistica e edilizia privata presso il comune di Maracalagonis

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### elenco cronologico pratica edilizia anno 2008

1. d.i.a per manutenzione straordinaria prot. 9516 del 27/08/2008
2. richiesta di integrazioni relative alla d.i.a. prot. 12112 del 27/10/2008

### elenco cronologico pratica edilizia anno 2009

1. integrazione alla pratica suap prot. del 08/10/2008
2. presentazione di progetto in accertamento di conformita' di un edificio per civile abitazione prot. 16055 del 26/10/2009
3. avvio del procedimento prot. 16377 del 29/10/2009

### elenco cronologico pratica edilizia anno 2010

1. richiesta di accesso agli atti fascicolo 2979 , lettera consegnata a mano il 03/02/2010
2. richiesta di integrazione alla pratica di accertamento di conformita' prot. 1534 del 08/02/2010 in allegato fotocopia raccomandata .
3. integrazione alla pratica accertamento di conformita' prot. 3458 del 16/03/2010
4. integrazione alla pratica accertamento di conformita' prot. 6174 del 11/05/2010. in allegato gli elaborati :  
tavola unica  
tavola a  
tavola b  
tavola c  
tavola d.  
tavola e.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



5. lettera indirizzata all'ing. masala responsabile del servizio tecnico ufficio edilizia privata consegnata a mano il 17/06/2010
6. trasmissione alla r.a.s dei progetti per l'ottenimento del nulla osta paesaggistico.

#### **elenco cronologico pratica edilizia anno 2012**

1. regione autonoma della sardegna rilascio di compatibilita' paesaggistica , determinazione della compatibilita' paesaggistica ai sensi del art. 167 del d.lgs 22 gennaio 2004, n° 42.. prot. 15898 del 19/03/2012 determinazione n° 1111
2. invito di presentazione presso l'ufficio edilizia privata : richiesta di chiarimenti inerenti la documentazione integrativa alla pratica di accertamento di conformita' prot. 7520 del 10/05/2012, in allegato la fotocopia della raccomandata
3. richiesta di integrazioni alla pratica di accertamento di conformita' prot. 7884 del 17/05/2012, in allegato della raccomandata
4. integrazione alla pratica di accertamento di conformita' : trasmissione dichiarazione sostitutiva di atto notorio prot. 8619 del 01/06/2012 in allegato relazione tecnica illustrativa e documentazione cartografica
5. concessione in accertamento di conformita' : per la sola parte relativa al locale di sgombero ( mq 23.66)

#### **elenco cronologico pratica edilizia anno 2015**

1. certificato di destinazione urbanistica a seguito di richiesta presentata dal perito stefano salvatici in qualita' di c.t.u. prot. 3385 del 16/03/2015
2. ordinanza di demolizione di opere edilizie abusive e ripristino dei luoghi . prot 5605 del 27/04/2015, preciso che è mancante della pagina 8.

Per l'immobile in oggetto è stata presentata richiesta di accertamento di conformità in data 2010 con il fine di poter regolarizzare l'edificio esistente. Detto progetto è munito di tutti gli allegati grafici e le relazioni tecniche oltre le certificazioni sulla data di presunta edificazione dichiarata in via presuntiva ante 1967. A seguito di detta pratica e



della richiesta di accesso agli atti fatta dallo scrivente CTU in occasione della esecuzione immobiliare odierna, il Comune di Maracalagonis ha emesso una ordinanza di demolizione che così recita:

- Il comune accerta che l'immobile ricade in zona H1 e non come erroneamente indicato E3 2B della tavola grafica allegata alla richiesta di concessione edilizia;
- Lo stesso comune accerta che esiste una difformità tra la pianta del piano terra dell'immobile situazione ante 1967 e l'accatastamento del medesimo fabbricato tavola D consistente nella presenza di un locale di sgombero di mq 23,66, quindi due diverse situazioni planimetriche;
- Sempre il comune di Maracalagonis accerta anche la presenza " Abusiva " rispetto all'anno 1967 e sua rappresentazione planimetrica di altra parte dello stesso locale;
- In seguito a queste evidenze, il Comune di Maracalagonis emette una ordinanza di demolizione per la parte di immobile indicata in colore rosso e giallo nella planimetria allegata.
- Segnalo infine che la partizione interna presente nell'accertamento di conformità, è differente, nella parte del salone e dei bagni, da quella in catasto e nello stato di fatto.

Posso, a questo punto, quantificare i costi per la demolizione, come previsto dalla ordinanza e come richiesto dal giudice delle esecuzioni immobiliari.

Secondo una stima abbastanza veritiera la demolizione delle due porzioni immobiliari della superficie di mq 40 circa, per un volume di mc. 100 circa al prezzo di €/mc 40,00 = € 4.000,00 oltre a iva al 22% il cui costo generale è di € 4.880,00.

### Quesito

- **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda**, in questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo dopo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;





## Risposta al quesito

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare nella sua parte edilizia non è divisibile in due lotti distinti, oltretutto dopo l'avvenuta demolizione. Viceversa è possibile scorporare con frazionamento al catasto l'area cortilizia per una porzione e poterla vendere come lotto separato, come dall'esempio tecnico evidenziato nella planimetria allegata alla CTU, dalla quale si evince che esistendo un altro accesso, ed avendo confinante altra proprietà terriera, potrebbe svilupparsi interesse per la quota stralciata pari a mq **1.494,00**

## Quesito

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

## Risposta al quesito

L'immobile non è pignorato pro quota, per cui si procede alla stima dell'immobile.

## Quesito

- **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del



registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in legge 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dalla ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

### Risposta al quesito

Allo stato attuale e cioè alla data dell'accesso, l'immobile risultava libero. Dalle evidenze dell'ufficio delle entrate non esiste a carico di detto immobile alcun contratto di locazione e altro diritto reale.

### Quesito

- **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli storici, artistici, 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 dal medesimo);

### Risposta al quesito

Dagli esiti delle ricerche tecniche non esistono, a carico dell'immobile pignorato, vincoli storici, artistici o alberghieri, né vincoli condominiali. Esiste certamente il vincolo imposto dalla presenza della strada statale 125 con i suoi limiti imposti anche negli accessi.

### Quesito

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

### Risposta al quesito



Alla luce delle ricerche effettuate non esistono diritti demaniali.

## Quesito

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

Dispone, inoltre che l'esperto:

- **Restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- **Alleggi** 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);
- **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 legittimamente 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 necessaria a supporto della vendita;

## Risposta al quesito

Preliminarmente allego alla presente il master acquisito dal CTU circa i valori immobiliari che è esattamente rilasciato dalla Fondazione Opificum organismo strutturato dal Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali laureati che mi ha permesso di essere certificato **ENIC con il numero 0046**.

In seconda istanza preciso altre fonti di accreditamento delle disciplina estimativa utilizzata:

1. Graziano Castello - Esecuzioni Immobiliari edizioni grafill 2014



2. Giacomo Rizzi – Estimo Generale, Agrario, edilizio edizioni DEI Roma 1991
3. Marcello orefice – Estimo Edizioni Utet Torino 1985
4. Aestimum edizioni a cura del centro studi di estimo e di economia territoriale- Ce. Set Firenze.
5. Virginio Panecaldo Edizioni Buffetti 1990
6. Carlo Bertolotti Lezioni di Estimo tenute presso la facoltà di Ingegneria dell'Università di Torino Edizioni Universitarie
7. Faust Romano – sintesi operativa di estimo urbano Maggioli editore 1998
8. Francesco Tamborrino – gli affari immobiliari Pirola editore 1991
9. Gualberto Porciani – stima e gestione dei beni urbani e rustici Calderini 1987

## STIMA A VALORE DI MERCATO

Il metodo scelto per la valutazione del bene economico in oggetto è la stima a valore di mercato, dato che alla data odierna, su Maracalagonis, località villaggio dei gigli e delle mimose e le rose, esiste un piccolo mercato immobiliare di valori omogenei su immobili simili a quello in oggetto e tale da rendere ordinaria la stima.

### Letteratura di riferimento

#### **Calcolo del valore di mercato**

I beni economici, cioè quelli in grado di produrre un reddito, sono quelli inseriti in un contesto urbano capace di determinare un mercato e delle venalità, oppure beni a regime economico.

E' questo il caso dei beni immobili inseriti in un contesto urbano con caratteristiche dimensionali tipiche di gran parte dei centri urbani sardi.

Per ben capire come si possa individuare il più probabile valore di mercato a regime di libera contrattazione, occorre conoscere alcuni concetti fondamentali dell'estimo moderno e che di seguito in breve si riassumono:

- a) il più probabile valore di mercato di un bene economico;
- b) il mercato immobiliare e le sue leggi;
- c) la capacità di reddito di un bene economico.





### Il più probabile valore di mercato di un bene economico

Non esiste un dato certo sul singolo valore di un bene economico dato che il mercato nel quale è inserito è soggetto ad una infinità di leggi e di variabili che ne influenzano il valore. Esiste però un ambiente, cioè un insieme di valori certi o di scambi già effettuati per beni simili ed analoghi a quello in trattazione che portano ad una qualificazione di valori accettabili, all'interno del quale si può individuare il più probabile valore di mercato di un singolo bene.

### Il mercato immobiliare e le sue leggi

Il mercato immobiliare è un'area in cui gravitano tutti gli scambi di un determinato bene economico ed ha una logica se esiste nell'ambito di esso un certo numero di compratori o venditori.

In un regime di libera concorrenza, il mercato è regolamentato dalla legge della domanda e dell'offerta che si basa sul seguente principio:

un bene economico aumenta di prezzo quando la richiesta di esso supera in quantità l'offerta; diminuisce nel caso opposto. Inoltre altre variabili determinano l'andamento del mercato, variabili che si riassumono in:

- stabilità politica;
- costo del denaro;
- politica di inurbamento e deurbamento (urbanesimo e deurbanesimo);
- stato sociale della comunità;
- investimenti produttivi.

Detto ciò si può affermare che Maracalagonis, nella località in oggetto, non dispone di un vero e proprio mercato immobiliare urbano, che soggiace alle leggi finanziarie che influenzano sensibilmente il regime economico, e si può affermare che esiste un regime di vendite e contrattazioni che formano però un proprio piccolo mercato immobiliare fiorente.

### Calcolo del valore a libero mercato



Premesso che quanto sinora affermato sono considerazioni tecniche che influenzano direttamente e significativamente il valore di un bene, è utile allo scopo di perizia eseguire una qualificazione urbana media dei valori di mercato su fabbricati simili a quella in stima, in riferimento ad altri ubicati nel sito.

E' ovvio che gli immobili di cui trattasi soffrono, in positivo ed in negativo, di variabili che in tutto il territorio vengono a verificarsi.

Posto che mediamente ogni zona esprime un valore/costo al mq, per immobili residenziali, di media pezzatura (in linea generale), e che questi dati sono perfettamente cognitivi allo scrivente, si elencano in seguito le risultanze per un sereno giudizio estimativo.

#### **Indagini di mercato e fonti di informazione**

Espongo in sintesi quali criteri informativi, quali indagini di mercato ho ritenuto effettuare per ottenere un patrimonio di dati sufficiente per la redazione della perizia estimativa. Innanzitutto ho effettuato degli accurati sopralluoghi in tutta la zona, esaminando gli immobili presenti, attingendo notizie sul ceto sociale medio, sulle vie di accesso e di esodo da e per Villaggio dei Gigli e delle Rose sul potenziale di trasformabilità della zona interessata, sulle rifiniture che caratterizzano i fabbricati edificati.

In seconda analisi ho eseguito le necessarie indagini su riviste specializzate e siti internet, per avere un'idea sul valore, ho intervistato studi professionali, agenzie immobiliari, imprenditori edili (e anche futuri acquirenti) che hanno eseguito ed eseguono attività urbanistica/edilizia nella zona, operatori del settore in genere, in modo tale da avere l'idea esatta del bene da stimare ed avere anche una base concreta sul parametro commerciale da utilizzare.

Come esempi avremo i dati in possesso alla mia banca dati a quanto ho potuto accertare da operatori commerciali della zona e dalle indicazioni ottenute dal mercato immobiliare esistente. Preciso inoltre che lo scrivente ha redatto la tabella millesimale del condominio del villaggio dei gigli, villaggio molto vicino all'immobile in esecuzione, disponendo di ulteriore banca dati immobiliare e delle planimetrie di riferimento e quindi



sono anche noti i valori espressi e le trattative in corso e avvenute di recente, per trattative di carattere immobiliare.

UBICAZIONE DEL IMMOBILE		POSIZIONE	€/m <sup>2</sup>	SOURCE OF INFORMATION
Villaggio delle mimose	zona "M"	N	€/m <sup>2</sup> 660,00	tecnocasa
Villaggio delle mimose	zona "M"	N	€/m <sup>2</sup> 1.700,00	Mitula case
Villaggio delle rose	Zona "M"	N	€/m <sup>2</sup> 1.370,00	Casa.it
Villaggio dei gigli	Zona "M"	N	€/m <sup>2</sup> 750,00	Casa.it
Villaggio dei gigli	Zona "M"	N	€/m <sup>2</sup> 1.920,00	Casa.it
Villaggio dei gigli	Zona "M"	N	€/m <sup>2</sup> 1.900,00	Trovit
Villaggio dei gigli	Zona "M"	N	€/m <sup>2</sup> 1.050,00	Trovit
Villaggio dei gigli	Zona "M"	N	€/m <sup>2</sup> 1.000,00	Mitula case
Villaggio dei Gigli	Zona "M"	N	€/m <sup>2</sup> 1.000,00	Mitula case
Villaggio delle rose	Zona "M"	N	€/m <sup>2</sup> 420,00	Subito.it

Dalla lettura di questa tabella emerge un dato sintomatico: non è pensabile stabilire un quoziente univoco al mq per gli immobili considerati ordinari. Infatti il mercato locale esprime delle forti variabili, in quanto molte case sono state utilizzate per residenza, a volte primaria e quindi ristrutturate e ben tenute, altre invece sono frutto di eredità ovvero di casa per fine settimana che spesso vengono o sono state abbandonate con le conseguenze del caso.

Nella valutazione che esprime il valore al mq per l'immobile in oggetto faccio appello e utilizzo la sapienza del buon estimatore e l'esperienza specifica della zona e della specie estimativa.



### 3.6 Qualificazione urbana

Ho ritenuto congruo attribuire un valore a mq rispecchiante la logica di “mercato immobiliare” caratteristico delle zone in esame. Per l’immobile in perizia, ritengo congruo attribuire un valore, a vista e a indagine conoscitiva del sito di Euro al mq 650,00 per l’abitazione e di €/mq 6,45 per il terreno individuando gli stessi tra i valori succitati e oltremodo suffragati dalle seguenti considerazioni tecnico/politiche:

a) Stabilità politica	Suff.
b) Costo del denaro	buono
c) Politica di insediamento urbano	discreto
d) Stato sociale della comunità	discreto
e) Investimenti produttivi	Suff.
f) Posizione	periferica
g) Destinazione	residenziale
h) Stato di manutenzione e conservazione	medio
i) Densità di popolazione	media
l) Tipologia costruttiva	discreta
m) Area urbana	tipica dei luoghi
n) Condizione Tecnica	media

Dalla analisi dei campioni presi come riferimento, in concerto con l’esperienza maturata nel campo estimativo, nonché da quanto le indagini compiute hanno evidenziato, l’oscillazione media dei valori è per U.I di vecchia concezione e da riattare, congrua con quanto asserito nella CTU.

### 3.7 Calcolo della superficie commerciale dell’immobile

Dati desunti dal rilievo eseguito in loco – stima allo stato di fatto:

Le relative superfici sono:

- Su ( superficie utile residenziale ) **Mq 108,43**





- S.com ( superficie commerciale di vendita con la metà dei muri in comune e con l'intero dei muri privati) **Mq 141,72 compresa la quota parte del loggiato**
- Snr ( superficie non residenziale- loggiato) **Mq 40,42.**
- **Superficie dell'area esterna mq. 2.800 circa al netto del fabbricato.**

**Queste misure sono quelle relative alle rilevazioni in sito.**

A seguito della futura demolizione di parte del plesso, come previsto dalla ordinanza comunale (come si vedrà più avanti della CTU), le nuove misure saranno:

Su ( superficie utile residenziale ) **Mq 79,10**

**Superficie dell'area cortilizia mq 2.800,00 al netto del fabbricato.**

- S.com ( superficie commerciale di vendita con la metà dei muri in comune e con l'intero dei muri privati se presenti.) **Mq 106,52**
- Snr ( superficie non residenziale- loggiato) **Mq 38,24**

### 3.8 Valore del fabbricato

Il criterio utilizzato, ritenuto più adeguato (oltre tutto richiesto), e riguardante la zona in esame è quello al valore di mercato. Il parametro scelto quale indice /parametro al mq è di €/mq **650,00** motivato dal fatto che è una U.I priva di ristrutturazione e di mercato immobiliare oltre che gravata da una parziale ordinanza di demolizione:

Le relative superfici sono:

- **allo stato attuale** - S.com ( superficie commerciale di vendita con la metà dei muri in comune e con l'intero dei muri privati) **Mq 141,72 compresa la quota parte del loggiato** x 650,00 €/mq = € 92.118,00 oltre a € 4.880,00 quale stima della demolizione ( da dedurre) = € 87.238,00

Le misure utilizzate sono quelle relative alle rilevazioni in sito.

- **Valore dell'area cortilizia** mq 2.945,00 meno sedime fabbricato e accessori ( che è la somma delle superfici delle singole visure catastali inerenti il mappale 49 di mq 945 – il mappale 50 di mq 970 – e il mappale 51 mq 1030 oggi fusi nel mappale 1410) 2.800,00 x €/mq 6,45= € 18.060,00

**Totale valore € 105.298,25 con tutta l'area disponibile.**





A seguito della futura demolizione di parte del plesso, come previsto dalla ordinanza comunale (come si vedrà più avanti della CTU), le nuove misure e valori, saranno:

- a demolizione eseguita S.com (superficie commerciale di vendita con la metà dei muri in comune e con l'intero dei muri privati se presenti) Mq 106,52 x € 650,00/ mq = € 69.238,00 oltre € 18.060,00 per area cortilizia = € 87.298,00

Stima delle due aree singole, Una annessa all'immobile e una libera =

1. Mq 1.494 per €/mq 6,45 = € 9.636,30
2. Mq 1.272 per € e/mq da assegnare eventualmente alla casa = € 8.204,40

Per cui avremo:

#### CAPITOLO 4°

### CONCLUSIONI

#### 4.1 Valore di mercato attribuito all'immobile

Concludendo la perizia che precede posso affermare che il valore di mercato del immobile in è il seguente;

- allo stato attuale senza la demolizione e relative quote di accessori = € 105.298,25
- con la demolizione effettuata e relative quote di accessori = € 87.298,00
- Parte libera dell'area eventualmente da stralciare per mq = € = € 9.636,30
- Immobile allo stato attuale con annessa porzione dell'area frazionata = € 87.238,00 + € 8.204,00 = € 95.442,00
- Immobile con demolizione e area pertinenziale = € 69.238,00 + € 8.204,00 = € 77.442,00





- **Invi** a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto delle normative, 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 quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **Depositi** quaranta 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 elaborati e allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con microsoft word;
- **Intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b) osservazioni all'elaborato peritale
- **Formuli** tempestiva istanza di proroga dei termini per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Nel rassegnare la presente relazione, ritenendo di aver espletato completamente il mandato affidatomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

  
IL C.T.U.  
(Perito Ind.le Edile)  
STEFANO SALVATICI

  
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

