



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



R. ES. N. 399/10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA FLAMINIA IELO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONTRO

[REDACTED]

PROMOSSO DA:

[REDACTED]

– CREDITORE PIGNORANTE



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ASTE
Dott. Ing. Marco Corrias
GIUDIZIARIE.it



1. Premessa

Il.mo sig. Giudice dell'esecuzione, in data 18 maggio 2021, io sottoscritto, Ing. Marco Corrias nato a Oristano il 29/01/1968, con studio in Cagliari Via Santa Restituta n. 49, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 5551, e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Cagliari, venni nominato Consulente Tecnico d'ufficio per l'esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 399/2010; prestato giuramento secondo la formula di rito, accettai l'incarico che qui di seguito si riporta.

- 1) provveda – prima di tutto – a 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 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di

mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3) 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.);

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 che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

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 dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai

fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'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 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;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione);

l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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 per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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;

L'incarico conferito al sottoscritto CTU è relativo a due immobili, per i quali si riporta di seguito le descrizione contenuta nell'Atto di pignoramento immobiliare.

- a) Immobile sito in Comune di Cagliari, Via Giovanni Capula n. 30, appartamento per civile abitazione, facente parte del maggior fabbricato, sito al piano 1°, scala C, distinto nel N.C.E.U. alla sezione A, Foglio 12, particella 1413, sub 80, categ. A/2, classe 3, vani 3, derivato per divisione dal sub 23, come risulta dalla variazione catastale per Divisione del 24/3/2006 n. 9997.1/2006 prot. n. CA0086871;
- b) Immobile sito in Comune di Cagliari, Via Giovanni Capula n. 30, appartamento per civile abitazione, facente parte del maggior fabbricato, sito al piano 1°, scala C, distinto nel N.C.E.U. alla sezione A, Foglio 12, particella 1413, sub 81, categ. A/2, classe , vani 3, derivato per divisione dal sub 23, come risulta dalla variazione catastale per Divisione del 24/3/2006 n. 9997.1/2006 prot. n. CA0086871;

La presente relazione tratterà separatamente l'immobile distinto nel NCEU al Foglio 12, particella 1413, sub 80 e l'immobile distinto nel NCEU al Foglio 12, particella 1413, sub 81 e sarà sviluppata secondo i punti seguenti:

1. premessa;
2. Immobile distinto nel NCEU al Foglio 12, particella 1413, sub 80 - risposta ai quesiti;
 - 2.1. verifica documentazione in atti;
 - 2.2. descrizione dell'immobile;
 - 2.3. conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento;
 - 2.4. aggiornamenti e/o correzioni da apportare al catasto;

2.5. utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico; conformità della costruzione alle autorizzazioni, esistenza di dichiarazione di agibilità;

2.6. divisibilità in più lotti;

2.7. possesso dell'immobile;

2.8. vincoli sui beni pignorati;

2.9. censo, livello o uso civico sui beni pignorati

2.10. valore dell'immobile;

2.11. spese di gestione;

3. Immobile distinto nel NCEU al Foglio 12, particella 1413, sub 81 - risposta ai quesiti;

3.1. verifica documentazione in atti;

3.2. descrizione dell'immobile;

3.3. conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento;

3.4. aggiornamenti e/o correzioni da apportare al catasto;

3.5. utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico; conformità della costruzione alle autorizzazioni, esistenza di dichiarazione di agibilità;

3.6. divisibilità in più lotti;

3.7. possesso dell'immobile;

3.8. vincoli sui beni pignorati;

3.9. censo, livello o uso civico sui beni pignorati

3.10. valore dell'immobile;

3.11. spese di gestione;

4. Conclusioni



2. Immobile distinto nel NCEU al Foglio 12, particella 1413, sub 80 - Risposta ai quesiti

2.1. verifica documentazione in atti

La documentazione rinvenuta in atti contiene il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato, per il periodo antecedente alla trascrizione del pignoramento fino a tutto il 28 gennaio 1975, pertanto la ricostruzione storica dell'immobile copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, atteso che il pignoramento risulta trascritto in data 30 agosto 2010.

Sulla base del certificato notarile rinvenuto in atti e dall'esame delle visure catastali risulta quanto di seguito descritto.

Quadro sinottico della provenienza

Il bene pignorato risulta individuato con i seguenti estremi catastali:

in Comune di Cagliari, N.C.E.U. Foglio A/12 mappale 3282 sub 80, via Giovanni Capula n. 30, piano 1°, scala C, cat. A/2, classe 3[^], vani 3, rendita catastale euro 557,77, costituita dalla soppressione della particella CEU sez.A Fgl 12 pla 1413 sub 80 per allineamento mappe, intestato alla ditta:

██ – proprietà per 1000/1000

Dal raffronto tra le mappe catastali (NCT/NCEU) e l'elaborato planimetrico si rileva che l'immobile sopra indicato sorge sull'area distinta nel N.C.T. Al Foglio 12 Mappale 3282 (ex Foglio 12 Mappale 1413, derivato dal mappale 408 (ex 19/D) di are 21.25) di are 05.75;

Trascrizione 1477/1275 del 28 gennaio 1975:

Compravendita a rogito Dott. Albino Vallebona, in data 16 gennaio 1975, repertorio n. 146.760, raccolta n. 10.240,

a favore di: [REDACTED] –

intero piena proprietà;

contro: [REDACTED] – 3/4 piena

proprietà; [REDACTED] – 1/4

piena proprietà;

Immobili: Comune di Cagliari: N.C.T. : area fabbricabile (lotto n. 26), località

Santa Maria Chiara o Is Stelladas, distinta nel N.C.T. al Foglio 12 Mappale

19/D di are 21.25.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione 29424/18894 del 30 agosto 2010:

verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari, in data 11 giugno 2010, repertorio n. 2053/2010, per un credito di euro 230.775,51

a favore: [REDACTED] –

intero piena proprietà;

contro: [REDACTED] –

[REDACTED] – intero piena proprietà;

Immobile: appartamento per civile abitazione, sito in Via Giovanni Capula

n. 30, 1° piano , scala C, distinto nel N.C.E.U. Al Foglio A/12, mappale 1413

sub 80 (derivato per suddivisione dal sub 23, come risulta dalla variazione

catastale per divisione del 24 marzo 2006 n.9997.1/2006 protocollo

n.CA0086871), nat. A/2, vani 3;

(Sono presenti altri immobili che qui non si riportano)

Iscrizione 14198/2151 del 16 giugno 1998:

ipoteca volontaria di lire 8.750.000.000 derivante da concessione a garanzia

di mutuo condizionato di lire 3.500.000.000 della durata di anni 15, a rogito Dott. Vittorio Loriga, in data 29 maggio 1998, repertorio n. 373.232,

a favore

intero piena proprietà.

Contro:

intero piena proprietà;

immobile: appartamento sito in Via capula n.30, distinto nel N.C.E.U. Al Foglio 12 mappale 1413 sub.23, nat. A

(Sono presenti altri immobili che qui non si riportano)

Annotazione di Erogazione a saldo pubblicata in data 25 novembre 1998 ai nn.28936/4617.

Annotazione di Riduzione di Somma pubblicata in data 28 novembre 2002 ai nn. 53550/5833. Scrittura privata autenticata nelle firme dal dottor Marcello Oro Nobili, in data 1 ottobre 2001, repertorio n. 16.556. Il capitale è stato ridotto ad euro 1.684.682,40 e l'ipoteca ad euro 4.211.706,01.

Annotazione di Frazionamento in quota pubblicata in data 28 novembre 2002 ai nn. 53552/5835. Scrittura privata autenticata nelle firme dal dottor Marcello Oro Nobili, in data 1 ottobre 2001, repertorio n. 16.556.

Lotto n. 17 Ipoteca euro 258.228,45 Capitale euro 103.291,38

Appartamento distinto nel N.C.E.U. al foglio 12 mappale 1413 sub 23, nat.A.

Iscrizione 4795/26273 del 23/08/2011

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

2.2. Descrizione dell'immobile

A seguito dell'accesso effettuato in data 27 dicembre 2021, ho rilevato quanto

segue.

L'immobile è ubicato in Cagliari, nella Via Capula n. 30, fa parte di fabbricato multipiano edificato su sei livelli fuori terra e dotato di tre vani scala indipendenti, tutti con accesso dalla corte comune.

Il fabbricato è ubicato in un contesto urbanistico disciplinato secondo i canoni urbanistici di legge. La zona, dotata di servizi e infrastrutture, comprende edilizia di tipo civile e edilizia di tipo economico-popolare.

Il fabbricato in esame è di tipo civile, con tipologia costruttiva in calcestruzzo armato. L'appartamento è situato al piano primo con accesso dalla scala C. L'appartamento è il secondo a destra se si proviene dal piano terra utilizzando le scale per salire.

L'immobile confina sullo stesso piano con il vano scale, con appartamento facente parte dello stesso fabbricato (Catasto fabbricati Foglio 12 particella 3282 sub 81), con appartamento facente parte dello stesso fabbricato (Catasto fabbricati ex Foglio 12 Particella 1413 sub 22). Confina inferiormente e superiormente con altri appartamenti.

Come rilevato in sopralluogo, l'immobile è costituito da: soggiorno - angolo cottura, disimpegno, servizio igienico, camera, balcone, come visibile nel documento allegato riportante la planimetria dello stato di fatto.

Dal portoncino d'ingresso si accede direttamente al soggiorno con angolo cottura, avente una superficie calpestabile di mq 18,54 circa, dal quale si accede al disimpegno di superficie calpestabile di mq 3,14 circa, dal soggiorno si accede a un balcone che si affaccia sulla corte comune, avente superficie calpestabile di mq 15,46 circa, dal disimpegno si accede al servizio igienico avente superficie calpestabile di mq 4,72 circa, e alla camera, avente superficie calpestabile di mq

14,49 circa. L'esposizione dell'appartamento va da sud-ovest a sud-est.

L'altezza utile dei vani è m 2,85 circa.

Le caratteristiche interne dell'immobile sono le seguenti.

I pavimenti sono in gres, le pareti sono intonacate (finitura rasata) e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio, le porte sono in legno tamburato.

Non è presente un impianto di riscaldamento condominiale, risultano installate n. 2 pompe di calore tipo split system (unità interna + unità esterna), è presente una caldaia a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è realizzato con condutture sottotraccia. E' presente l'impianto citofonico.

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione.

Le caratteristiche esterne dell'immobile sono le seguenti.

Il palazzo è dotato di ascensore per l'accesso ai piani. I prospetti sono intonacati e tinteggiati, con buono stato di manutenzione.

In base a quanto riportato nell'art.2 del regolamento condominiale sottoscritto  allegato al libro verbale assemblee (allegato), le parti comuni dell'edificio sono: il vestibolo d'ingresso, le scale, i locali al piano cantinato adibiti a riserva idrica e autoclave, la centrale termica, il locale deposito combustibile, il cortile dal quale si accede ai tre corpi scala, il locale macchine dell'ascensore. La caldaia è stata dismessa alcuni anni fa.

I millesimi di parti comuni per l'immobile in perizia sono pari a 9,280 (millesimi di proprietà generale).

Nella documentazione fotografica sono visibili il vano scala, il locale macchine ascensore, il cortile dal quale si accede ai tre corpi scala, il locale autoclave che nel progetto (variante n. 11059) è indicato come centrale termica, il locale contatori

dell'acqua che nel progetto (variante n. 11059) è indicato come locale autoclave.

2.3. Conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento

L'immobile è indicato nell'atto di pignoramento con i seguenti dati: in Comune di Cagliari, Via Giovanni Capula n.30, appartamento per civile abitazione, facente parte del maggior fabbricato, sito al piano 1, scala C, distinto nel NCEU alla sezione A, foglio 12, piano 1°, interno 4, scala C, distinto nel N.C.E.U. alla sezione A, Foglio 12, particella 1413-sub 80, categ. A/2, classe 3, vani 3, derivato per divisione dal sub 23, come risulta dalla variazione catastale per Divisione del 24/3/2006 n. 9997.1/2006 prot. N. CA 0086871.

L'indirizzo, il numero civico, il piano, e i dati catastali consentono l'individuazione univoca del bene. Tali dati, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato, in quanto i dati attuali sono i seguenti:

in Comune di Cagliari, Via Giovanni Capula n.30, appartamento per civile abitazione, facente parte del maggior fabbricato, sito al piano 1°, scala C, distinto nel NCEU alla sezione A, foglio 12, particella 3282 sub 80, categ. A/2, classe 3°, vani 3.

2.4. aggiornamenti e/o correzioni da apportare al catasto;

La planimetria catastale non risulta associata ai dati catastali attuali dell'immobile (fg 12 part. 3282 sub 80) nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, pur essendo già acquisita relativamente al vecchio identificativo catastale soppresso (fg 12 part. 1413 sub 80) come visibile in allegato. E' necessario presentare istanza all'Agenzia delle Entrate in relazione a tale aggiornamento da apportare.

2.5. utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico; conformità della

costruzione alle autorizzazioni, esistenza di dichiarazione di agibilità

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile per cui è causa ricade nella zona omogenea B, sottozona B2. Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale, diverse dalle zone A.

Costituiscono destinazioni tipiche della zona B tutte quelle attinenti la funzione residenziale, le attività commerciali, le funzioni terziarie e di servizio, le funzioni produttive, con esclusione dell'industria di qualsiasi tipo, delle attività moleste ed inquinanti o che siano classificate insalubri di 1° classe ai sensi del Testo Unico leggi in materia Sanitaria di cui al R.D. n.1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni e delle seguenti attività specifiche:– carceri; – stalle, scuderie, ricoveri per animali; – depositi all'aperto.

Come si rileva dagli elaborati progettuali, l'immobile in esame è destinato a civile abitazione.

I lavori di costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte vennero autorizzati con licenza edilizia n. 546/199 del 4.5.1976. Il progetto relativo al fabbricato venne approvato in data 28.4.1976 N. 6363, con successive varianti approvate: N. 6291 del 18.5.1983, N. 9839 del 24.7.1984, N.11059 del 30.8.1984.

Il 26.01.2006 con l'autorizzazione edilizia n. 64/2006 venne autorizzata l'esecuzione di modifiche interne e frazionamento di due unità immobiliari per civile abitazione in quattro unità immobiliari derivate, immobili censiti in catasto al foglio 12 particella 1413 sub 22 e sub 23, sito in Cagliari Via Capula Giovanni, 30 , piano 1° scala C.

Esiste una dichiarazione di agibilità originaria per il fabbricato: certificato di abitabilità N. 53 del 7.9.1984, relativo al fabbricato come descritto nel certificato di nuova costruzione n. 35 del 5.9.1984, tuttavia le modifiche inerenti il frazionamento

delle unità immobiliari richiedono una nuova partica di agibilità che non è stata presentata.

Si allegano alla presente relazione:

- copia della licenza di costruzione n. 546/199;
- certificato di nuova costruzione n. 35 del 5.9.1984;
- certificato di abitabilità originario dell'intero fabbricato n. 53 del 7.9.1984.
- autorizzazione edilizia n. 64/2006
- stralcio dell'elaborato grafico allegato all'autorizzazione edilizia n.64/2006 - pianta quotata delle variazioni da apportare con la distribuzione delle unità immobiliari.

All'atto dell'accesso si è riscontrata difformità tra la situazione esistente e l'ultimo progetto presentato (autorizzazione edilizia n.64/2006) per quanto riguarda i seguenti punti:

- lievi differenze nelle misure rilevate rispetto a quelle riportate in progetto; le violazioni di cubatura non eccedono per la singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
 - nel bagno era previsto un infisso di tipo porta-finestra, è stato rilevato un infisso di tipo finestra: intervento eseguito in parziale difformità dal permesso di costruire
- Le difformità risultano sanabili attivando una pratica di mancata SCIA.

2.6. **divisibilità in più lotti**

Le caratteristiche dell'immobile non consentono la divisibilità in più lotti.

2.7. **possesso degli immobili**

All'atto dell'accesso l'immobile risultava occupato da terzi: [REDACTED]

che ha dichiarato di occupare l'appartamento in virtù di un contratto d'affitto

stipulato [REDACTED]

con [REDACTED]

■
Dalla documentazione in atti, e da ulteriori ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, alla data del pignoramento non risulta trascritto alcun atto di vendita a favore ■ per l'immobile pignorato. Sono stati forniti al CTU copia del contratto d'affitto e della ricevuta di registrazione all'Agenzia delle Entrate, avvenuta in data 4/08/2017

il corrispettivo pattuito è di €/anno 4.233,60, (circa €/m² 7,05 mensili) che risulta in linea ai valori di mercato riportati dall'osservatorio del mercato immobiliare per la zona Cagliari Via Capula.

Il contratto ha scadenza 31/07/2022. Non si ritiene suscettibile di apprezzabile deprezzamento il valore dell'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso, per la prossimità della scadenza.

2.8. Vincoli sui beni pignorati

Per quanto possibile verificare in sede di sopralluogo e sulla base della documentazione in atti e acquisita, non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Per quanto riguarda la presenza di vincoli di natura condominiale, dall'esame del regolamento di condominio fornito dall'Amministratore Condominiale, risulta all'art. 5 “Gli appartamenti di proprietà individuale sono destinati a civile abitazione. Per quanto concerne i rapporti tra i condomini potranno essere adibiti anche a uffici o studi professionali, sempre che tali usi non vengano vietati dalle competenti Autorità. E' vietato però, di adibirli, in tutto o in parte, a negozio, emporio commerciale, laboratorio industriale o artigianale, pensioni, scuole anche di canto o di musica, asili d'infanzia, centro per estetica, depositi di merce, convalescenziari, cliniche, istituti di cura.”, e all' art.6: “ E' vietato installare insegne nei muri

perimetrali dell'edificio”.

2.9. Censo, livello o uso civico sui beni pignorati

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

2.10. Valore dell'immobile

Dopo aver compiuto adeguato sopralluogo, per determinare il valore di mercato dell'immobile il sottoscritto C.T.U. ha effettuato la stima col metodo del Market Comparison approach, metodo del confronto di mercato.

Il metodo del confronto di mercato è basato sulla comparazione diretta dell'immobile oggetto di valutazione, definito “subject”, con immobili simili compravenduti sulla stessa piazza in tempi prossimi al periodo cui riferire la valutazione, con prezzi di mercato noti, rilevati ai fini della stima, definiti “Comparabili”. Il metodo prevede la rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Le caratteristiche immobiliari che determinano gli elementi di confronto possono essere quantitative o qualitative.

Uno dei parametri quantitativi è la superficie commerciale.

La superficie commerciale dell'immobile è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, che possono essere di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.), verande/portici/tettoie;

- Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono

determinati i seguenti spazi: vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato, spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili), copertura a terrazzo non praticabile, superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii, superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

Per balconi terrazze e similari la superficie omogeneizzata è computata nella misura del 30% sino a 25 mq, l'eccedenza è calcolata al 10%;

Per cantine, soffitte e assimilate, la superficie omogeneizzata è computata nella misura del 50% qualora comunicanti con i vani principali e/o con vani accessori a servizio diretto di quelli principali; 25% della superficie, qualora non comunicanti.

La superficie dell'area scoperta, o a questa assimilabile, è computata nella misura del 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie commerciale dell'immobile esaminato è la seguente.

Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali: mq 46,32 circa;

Superficie omogeneizzata del balcone: mq 17,90 circa x 30%=mq 5,37 circa

Superficie commerciale dell'immobile = mq 46,32+5,37= mq 51,69

la misura della superficie commerciale dell'immobile, arrotondata al metro quadrato risulta mq 52,00

Per il calcolo del valore dell'immobile col metodo del confronto di mercato sono state analizzate le caratteristiche di tre comparabili, simili a quello da valutare tra quelli oggetto di compravendita individuati nella stessa zona omogenea OMI negli ultimi due anni.

Si riportano di seguito le tabelle dei dati e dei calcoli.

TABELLA DATI

		VIA CAPULA	VIA DEI GRILLI	VIA GIUDICE GUGLIELMO	
Caratteristica/prezzo	U.M.	comp.A	comp.B	comp.C	SUBJECT
Prezzo	€	213.000,00	155.000,00	159.000,00	
DAT Data contratto	mesi	-8	-8	-3	0
SUP Superficie principale	mq	93,56	55,74	67,55	46,32
BAL Superficie balconi/verande	mq	25,89	10	7,99	17,9
GAR Superficie garage	mq	10	0	0	0
CAN superficie cantina	mq	0	0	0	0
LIV livello di piano	n	1	1	6	1
IMP impianto riscaldamento	n	1	1	0	1
STM Stato di manutenzione (immobile)	n	2	2	1	2

INDICI MERCANTILI

Indice e informazione			
p(DAT)/PRZ (annuale) fase stabile	0	0	0
p(BAL)/p(SUP)	0,3	0,3	0,3
p(GAR)/p(SUP)	0,2	0,2	0,2
p(CAN)/p(SUP)	0,5	0,5	0,5
p(LIV)/PRZ	0,02	0,02	0,02
Costo impianto riscald./raffr. (€)	1400	1400	2100
Vetustà (anni)	5	5	5
Vita media (anni)	15	15	15
Costo intervento manutenzione STM (€/mq)	450	450	450

TABELLA PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE DATA		0,00	0,00	0,00
CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE PRINCIPALE SUP				
	U.M.	imm A	imm B	imm C
Superficie principale	mq	93,56	55,74	67,55
Superficie balconi	mq	25,89	10	7,99
Superficie garage	mq	10	0	0
Superficie cantina	mq	0	0	0
Superficie commerciale	mq	103,327	58,74	69,947
prezzo comparabile	€	213.000,00	155.000,00	159.000,00
Calcolo prezzo marginale	€	2.061,42	2.638,75	2.273,15
PREZZO MARGINALE SUP	€	2.061,42	2.061,42	2.061,42

PREZZO MARGINALE BAL	€	618,43	618,43	618,43
PREZZO MARGINALE GAR	€	412,28	412,28	412,28
PREZZO MARGINALE CAN	€	1.030,71	1.030,71	1.030,71
PREZZO MARGINALE SUE	€	206,14	206,14	206,14
PREZZO MARGINALE SER	€	7.360,00	7.360,00	7.360,00
PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO	€	4.260,00	3.100,00	3.180,00
PREZZO MARGINALE IMP	€	933,33	933,33	1.400,00
PREZZO MARGINALE STM	€	46.497,15	26.433,00	31.476,15

DIFFERENZE SUBJECT-COMPARABLE

<i>Caratteristica/prezzo</i>	<i>U.M.</i>	<i>comp.A</i>	<i>comp.B</i>	<i>comp.C</i>
DAT Data contratto	mesi	-8	-8	-3
SUP Superficie principale	mq	-47,24	-9,42	-21,23
BAL Superficie balconi/verande	mq	-7,99	7,9	9,91
GAR Superficie garage	mq	-10	0	0
CAN superficie cantina	mq	0	0	0
SUE superficie esterna	mq	0	0	0
LIV livello di piano	n	0	0	-5
IMP impianto di riscaldamento	n	0	0	1
STM Stato di manutenzione	n	0	0	1

TABELLA DI VALUTAZIONE

<i>Caratteristica/prezzo</i>	<i>U.M.</i>	<i>comp.A</i>	<i>comp.B</i>	<i>comp.C</i>
Prezzo	€	213.000,00	155.000,00	159.000,00
DAT (mesi) aggiustamento prezzo	€	0,00	0,00	0,00
SUP (mq) aggiustamento prezzo	€	-97.381,32	-19.418,55	-43.763,88
BAL (mq) aggiustamento prezzo	€	-4.941,22	4.885,56	6.128,59
GAR (mq) aggiustamento prezzo	€	-4.122,83	0,00	0,00
CAN (mq) aggiustamento prezzo	€	0,00	0,00	0,00
SUE (mq) aggiustamento prezzo	€	0,00	0,00	0,00
LIV (n) aggiustamento prezzo	€	0,00	0,00	-15.900,00
IMP (n) aggiustamento prezzo	€	0,00	0,00	1.400,00
STM IMM (n) aggiustamento prezzo	€	0,00	0,00	31.476,15
PREZZI CORRETTI	€	106.554,63	140.467,01	138.340,87

VALORE ATTESO	€	128.454,17
----------------------	----------	-------------------

Il valore totale atteso dell'immobile è pari a € 128.454,17, cui corrisponde un prezzo di 2470,27 €/m²

Tenendo conto delle spese tecniche relative all'attivazione della procedura amministrativa di mancata SCIA, stimate in € 2.000,00 (€ 500,00 di sanzione + €1500,00 di onorario presunto del professionista), il valore dell'immobile, decurtato di tali spese è pari a:

$$€ 128.454,17 - € 2.000,00 = € 126.454,17$$

Tenuto conto dello stato di manutenzione riscontrato, si considera una percentuale del 5% quale riduzione di prezzo per l'assenza di garanzia del bene venduto:

$$€ 126.454,17 \times 5\% = € 6.322,71, \text{ con valore finale } € 126.454,17 - € 6.322,71 =$$

$$= € 120.131,46$$

pertanto il valore finale dell'immobile è il seguente: € 120.131,00

(Euro centoventimilacentotrentuno/00)

2.11. Spese fisse di gestione e manutenzione

In base alle informazioni riferite al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore condominiale, le quote condominiali bimestrali relative all'immobile sono pari a € 62,00.

Le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data dell'ultimo resoconto fornito (22 dicembre 2021) ammontano a € 431,36.

3. Immobile distinto nel NCEU al Foglio 12, particella 1413, sub 81 - Risposta ai quesiti

3.1. verifica documentazione in atti

La documentazione rinvenuta in atti contiene il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato, per il periodo antecedente alla trascrizione del pignoramento fino a tutto

19/D di are 21.25.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli



Trascrizione 29424/18894 del 30 agosto 2010:

verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari, in data 11 giugno 2010, repertorio n. 2053/2010, per un credito di

euro 230.775,51

a favore: [REDACTED] –

intero piena proprietà;

contro: [REDACTED] –

[REDACTED] – intero piena proprietà;

Immobile: appartamento per civile abitazione, sito in Via Giovanni Capula n. 30, 1° piano, scala C, distinto nel N.C.E.U. Al Foglio A/12, mappale 1413 sub 81 (derivato per suddivisione dal sub 23, come risulta dalla variazione catastale per divisione del 24 marzo 2006 n.9997.1/2006 protocollo n.CA0086871), nat. A/2, vani 3;

(Sono presenti altri immobili che qui non si riportano)

Iscrizione 14198/2151 del 16 giugno 1998:

ipoteca volontaria di lire 8.750.000.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato di lire 3.500.000.000 della durata di anni 15, a rogito Dott. Vittorio Loriga, in data 29 maggio 1998, repertorio n. 373.232,

a favore: [REDACTED] –

intero piena proprietà.

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] intero piena proprietà;



immobile: appartamento sito in Via capula n.30, distinto nel N.C.E.U. Al Foglio 12 mappale 1413 sub.23, nat. A

(Sono presenti altri immobili che qui non si riportano)

Annotazione di Erogazione a saldo pubblicata in data 25 novembre 1998 ai nn.28936/4617.

Annotazione di Riduzione di Somma pubblicata in data 28 novembre 2002 ai

nn. 53550/5833. Scrittura privata autenticata nelle firme dal dottor Marcello Oro Nobili, in data 1 ottobre 2001, repertorio n. 16.556. Il capitale è stato ridotto ad euro 1.684.682,40 e l'ipoteca ad euro 4.211.706,01.

Annotazione di Frazionamento in quota pubblicata in data 28 novembre 2002 ai nn. 53552/5835. Scrittura privata autenticata nelle firme dal dottor Marcello Oro Nobili, in data 1 ottobre 2001, repertorio n. 16.556.

Lotto n. 17 Ipoteca euro 258.228,45 Capitale euro 103.291,38

Appartamento distinto nel N.C.E.U. al foglio 12 mappale 1413 sub 23, nat.A.

Iscrizione 4795/26273 del 23/08/2011

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

3.2. **Descrizione dell'immobile**

A seguito dell'accesso effettuato in data 15 dicembre 2021, ho rilevato quanto segue.

L'immobile è ubicato in Cagliari, nella Via Capula n. 30, fa parte di fabbricato multipiano edificato su sei livelli fuori terra e dotato di tre vani scala indipendenti, tutti con accesso dalla corte comune.

Il fabbricato è ubicato in un contesto urbanistico disciplinato secondo i canoni urbanistici di legge. La zona, dotata di servizi e infrastrutture, comprende edilizia

di tipo civile e edilizia di tipo economico-popolare.

Il fabbricato in esame è di tipo civile, con tipologia costruttiva in calcestruzzo armato. L'appartamento è situato al piano primo con accesso dalla scala C. L'appartamento è il primo a destra se si proviene dal piano terra utilizzando le scale per salire.

L'immobile confina su due lati con il vano scale, a ovest con appartamento facente parte dello stesso fabbricato (Catasto fabbricati al Foglio 12 Mappale 3282 sub 80). Confina inferiormente e superiormente con altri appartamenti.

Come rilevato in sopralluogo, l'immobile è costituito da: soggiorno - angolo cottura, disimpegno, servizio igienico, camera, balcone, come visibile nel documento allegato, riportante la planimetria dello stato di fatto.

Dal portoncino d'ingresso si accede direttamente al soggiorno con angolo cottura, avente una superficie calpestabile di mq 16,30 circa, dal quale si accede al disimpegno di superficie calpestabile di mq 1,86 circa, dal soggiorno si accede a un balcone che si affaccia sulla corte comune, avente superficie calpestabile di mq 16,03 circa, dal disimpegno si accede al servizio igienico avente superficie calpestabile di mq 5,13 circa, e alla camera, avente superficie calpestabile di mq 15,15 circa. L'appartamento risulta esposto a sud-ovest.

L'altezza utile dei vani è m 2,85 circa.

Le caratteristiche interne dell'immobile sono le seguenti.

I pavimenti sono in gres, le pareti sono intonacate (finitura rasata) e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice, le porte sono in legno tamburato.

Non è presente un impianto di riscaldamento condominiale, risultano installate n. 2 pompe di calore tipo split system (unità interna + unità esterna), è presente una

caldaia a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è realizzato con condutture sottotraccia. E' presente l'impianto citofonico.

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione.

Le caratteristiche esterne dell'immobile sono le seguenti.

Il palazzo è dotato di ascensore per l'accesso ai piani. I prospetti sono intonacati e tinteggiati, con buono stato di manutenzione.

In base a quanto riportato nell'art.2 del regolamento condominiale sottoscritto

██████████ allegato al libro verbale assemblee (allegato), le parti comuni dell'edificio sono: il vestibolo d'ingresso, le scale, i locali al piano cantinato adibiti a riserva idrica e autoclave, la centrale termica, il locale deposito combustibile, il cortile dal quale si accede ai tre corpi scala, il locale macchine dell'ascensore. La caldaia è stata dismessa alcuni anni fa.

I millesimi di parti comuni per l'immobile in perizia sono pari a 11,480 (millesimi di proprietà generale).

Nella documentazione fotografica sono visibili il vano scala, il locale macchine ascensore, il cortile dal quale si accede ai tre corpi scala, i locali al piano seminterrato accessibili dalla rampa: il locale autoclave che nel progetto (variante n. 11059) è indicato come centrale termica, il locale contatori dell'acqua che nel progetto (variante n. 11059) è indicato come locale autoclave.

3.3. Conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento

L'immobile è indicato nell'atto di pignoramento con i seguenti dati: in Comune di Cagliari, Via Giovanni Capula n.30, appartamento per civile abitazione, facente parte del maggior fabbricato, sito al piano 1, scala C, distinto nel NCEU alla sezione

A, foglio 12, piano 1°, interno 4, scala C, distinto nel N.C.E.U. alla sezione A, Foglio 12, particella 1413 sub 81, categ. A/2, classe 3, vani 3, derivato per divisione dal sub 23, come risulta dalla variazione catastale per Divisione del 24/3/2006 n. 9997.1/2006 prot. N. CA 0086871.

L'indirizzo, il numero civico, il piano, e i dati catastali consentono l'individuazione univoca del bene. Tali dati, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato, in quanto i dati attuali sono i seguenti:

in Comune di Cagliari, Via Giovanni Capula n.30, appartamento per civile abitazione, facente parte del maggior fabbricato, sito al piano 1°, scala C, distinto nel NCEU alla sezione A, foglio 12, particella 3282 sub 81, categ. A/2, classe 3°, vani 3.

3.4. aggiornamenti e/o correzioni da apportare al catasto;

La planimetria catastale non risulta associata ai dati catastali attuali dell'immobile (fg 12 part. 3282 sub 81) nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, pur essendo già acquisita relativamente al vecchio identificativo catastale soppresso (fg 12 part. 1413 sub 81) come visibile in allegato. E' necessario presentare istanza all'Agenzia delle Entrate in relazione a tale aggiornamento da apportare.

3.5. utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico; conformità della costruzione alle autorizzazioni, esistenza di dichiarazione di agibilità

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile per cui è causa ricade nella zona omogenea B, sottozona B2. Sono classificate zone omogenee B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalente residenziale,

diverse dalle zone A.

Costituiscono destinazioni tipiche della zona B tutte quelle attinenti la funzione residenziale, le attività commerciali, le funzioni terziarie e di servizio, le funzioni produttive, con esclusione dell'industria di qualsiasi tipo, delle attività moleste ed inquinanti o che siano classificate insalubri di 1° classe ai sensi del Testo Unico leggi in materia Sanitaria di cui al R.D. n.1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni e delle seguenti attività specifiche:– carceri; – stalle, scuderie, ricoveri per animali; – depositi all'aperto.

Come si rileva dagli elaborati progettuali, l'immobile in esame è destinato a civile abitazione.

I lavori di costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte vennero autorizzati con licenza edilizia n. 546/199 del 4.5.1976. Il progetto relativo al fabbricato venne approvato in data 28.4.1976 N. 6363, con successive varianti approvate: N. 6291 del 18.5.1983, N. 9839 del 24.7.1984, N.11059 del 30.8.1984.

Il 26.01.2006 con l'autorizzazione edilizia n. 64/2006 venne autorizzata l'esecuzione di modifiche interne e frazionamento di due unità immobiliari per civile abitazione in quattro unità immobiliari derivate, immobili censiti in catasto al foglio 12 particella 1413 sub 22 e sub 23, sito in Cagliari Via Capula Giovanni, 30 , piano 1° scala C.

Esiste una dichiarazione di agibilità originaria per il fabbricato: certificato di abitabilità N. 53 del 7.9.1984, relativo al fabbricato come descritto nel certificato di nuova costruzione n. 35 del 5.9.1984, tuttavia le modifiche inerenti il frazionamento delle unità immobiliari richiedono una nuova partica di agibilità che non è stata presentata.

Si allegano alla presente relazione:

- copia della licenza di costruzione n. 546/199;

- certificato di nuova costruzione n. 35 del 5.9.1984;
- certificato di abitabilità originario dell'intero fabbricato n. 53 del 7.9.1984.
- autorizzazione edilizia n. 64/2006
- stralcio dell'elaborato grafico allegato all'autorizzazione edilizia n.64/2006 - pianta quotata delle variazioni da apportare con la distribuzione delle unità immobiliari.

All'atto dell'accesso si è riscontrata difformità tra la situazione esistente e l'ultimo progetto presentato (autorizzazione edilizia n.64/2006) per quanto riguarda i seguenti punti:

- differenze nelle misure rilevate rispetto a quelle riportate in progetto; le violazioni di cubatura eccedono per la singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
- nella camera era previsto un infisso di tipo finestra, è stato rilevato un infisso di tipo porta-finestra: intervento eseguito in parziale difformità dal permesso di costruire
- In progetto era prevista l'installazione di un impianto di ventilazione meccanica, che non risulta installato.

L' illecito è sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile (Legge 326/2003): dall'atto di pignoramento immobiliare risulta che il contratto di mutuo fondiario stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] è stato stipulato il 29/5/1998 e che successivamente [REDACTED] è rimasto [REDACTED]

intestataria di tre quote di mutuo derivanti dall'atto di frazionamento in data 1/10/2001.

I costi previsti per la sanatoria sono quantificati in € 3.869,10 (€ 220,00 per oblazione + € 149,10 per anticipazione oneri concessori, ai quali vanno sommati € 3.500,00 di onorari presunti del professionista per istruire la pratica).

3.6. divisibilità in più lotti

Le caratteristiche dell'immobile non consentono la divisibilità in più lotti.

3.7. possesso degli immobili

All'atto dell'accesso l'immobile risultava occupato da terzi: [REDACTED] che ha dichiarato di occupare l'appartamento in virtù di un contratto di comodato gratuito, di cui fornisce copia, stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in virtù di un compromesso di vendita tra [REDACTED] e [REDACTED] (di cui fornisce copia).

Dalla documentazione in atti, e da ulteriori ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, alla data del pignoramento non risulta trascritto alcun atto di vendita a favore [REDACTED] per l'immobile pignorato.

3.8. Vincoli sui beni pignorati

Per quanto possibile verificare in sede di sopralluogo e sulla base della documentazione in atti e acquisita, non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Per quanto riguarda la presenza di vincoli di natura condominiale, dall'esame del regolamento di condominio fornito dall'Amministratore Condominiale, risulta all'art. 5 :
"Gli appartamenti di proprietà individuale sono destinati a civile abitazione. Per quanto concerne i rapporti tra i condomini potranno essere adibiti anche a uffici o studi

professionali, sempre che tali usi non vengano vietati dalle competenti Autorità. E' vietato però, di adibirli, in tutto o in parte, a negozio, emporio commerciale, laboratorio industriale o artigianale, pensioni, scuole anche di canto o di musica, asili d'infanzia, centro per estetica, depositi di merce, convalescenziari, cliniche, istituti di cura.”, e all' art.6: “ E' vietato installare insegne nei muri perimetrali dell'edificio”.

3.9. Censo, livello o uso civico sui beni pignorati

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

3.10. Valore dell'immobile

Dopo aver compiuto adeguato sopralluogo, per determinare il valore di mercato dell'immobile il sottoscritto C.T.U. ha effettuato la stima col metodo del Market Comparison approach, metodo del confronto di mercato.

Il metodo del confronto di mercato è basato sulla comparazione diretta dell'immobile oggetto di valutazione, definito “subject”, con immobili simili compravenduti sulla stessa piazza in tempi prossimi al periodo cui riferire la valutazione, con prezzi di mercato noti, rilevati ai fini della stima, definiti “Comparabili”. Il metodo prevede la rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Le caratteristiche immobiliari che determinano gli elementi di confronto possono essere quantitative o qualitative.

Uno dei parametri quantitativi è la superficie commerciale.

La superficie commerciale dell'immobile è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, che possono

essere di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.), verande/portici/tettoie;

- Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi: vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato, spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili), copertura a terrazzo non praticabile, superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii, superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

Per balconi terrazze e similari la superficie omogeneizzata è computata nella misura del 30% sino a 25 mq, l'eccedenza è calcolata al 10%;

Per cantine, soffitte e assimilate, la superficie omogeneizzata è computata nella misura del 50% qualora comunicanti con i vani principali e/o con vani accessori a servizio diretto di quelli principali; 25% della superficie, qualora non comunicanti.

La superficie dell'area scoperta, o a questa assimilabile, è computata nella misura del 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie commerciale dell'immobile esaminato è la seguente.

Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali: mq 44,31 circa;

Superficie omogeneizzata del balcone: mq 18,33 circa x 30%=mq 5,50 circa

Superficie commerciale dell'immobile = mq 44,31+5,50= mq 49,81

la misura della superficie commerciale dell'immobile, arrotondata al metro quadrato risulta mq 50,00

Per il calcolo del valore dell'immobile col metodo del confronto di mercato sono state analizzate le caratteristiche di tre comparabili, simili a quello da valutare tra quelli

oggetto di compravendita individuati nella stessa zona omogenea OMI negli ultimi due anni.

Si riportano di seguito le tabelle dei dati e dei calcoli.

		VIA CAPULA	VIA DEI GRILLI	VIA GIUDICE GUGLIELMO	
TABELLA DATI		comp. A	comp. B	comp. C	SUBJECT
Caratteristica/prezzo	U.M.				
Prezzo	€	213.000,00	155.000,00	159.000,00	
DAT Data contratto	mesi	-8	-8	-3	0
SUP Superficie principale	mq	93,56	55,74	67,55	44,31
BAL Superficie balconi/verande	mq	25,89	10	7,99	18,33
GAR Superficie garage	mq	10	0	0	0
CAN superficte cantina	mq	0	0	0	0
LIV livello di piano	n	1	1	6	1
IMP impianto riscaldamento	n	1	1	0	1
STM Stato di manutenzione (immobile)	n	2	2	1	2

INDICI MERCANTILI

Indice e informazione			
p(DAT)/PRZ (annuale) fase stabile	0	0	0
p(BAL)/p(SUP)	0,3	0,3	0,3
p(GAR)/p(SUP)	0,2	0,2	0,2
p(CAN)/p(SUP)	0,5	0,5	0,5
p(LIV)/PRZ	0,02	0,02	0,02
Costo impianto riscald./raffr. (€)	1400	1400	2100
Vetustà (anni)	5	5	5
Vita media (anni)	15	15	15
Costo intervento manutenzione STM (€/mq)	450	450	450

TABELLA PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE DATA		0,00	0,00	0,00
CALCOLO PREZZO MARGINALE SUPERFICIE PRINCIPALE SUP				
	U.M.	imm A	imm B	imm C
Superficie principale	mq	93,56	55,74	67,55
Superficie balconi	mq	25,89	10	7,99
Superficie garage	mq	10	0	0
Superficie cantina	mq	0	0	0
Superficie commerciale	mq	103,327	58,74	69,947
prezzo comparabile	€	213.000,00	155.000,00	159.000,00
Calcolo prezzo marginale	€	2.061,42	2.638,75	2.273,15

PREZZO MARGINALE SUP	€	2.061,42	2.061,42	2.061,42
PREZZO MARGINALE BAL	€	618,43	618,43	618,43
PREZZO MARGINALE GAR	€	412,28	412,28	412,28
PREZZO MARGINALE CAN	€	1.030,71	1.030,71	1.030,71
PREZZO MARGINALE SUE	€	206,14	206,14	206,14
PREZZO MARGINALE SER	€	7.360,00	7.360,00	7.360,00
PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO	€	4.260,00	3.100,00	3.180,00
PREZZO MARGINALE IMP	€	933,33	933,33	1.400,00
PREZZO MARGINALE STM	€	46.497,15	26.433,00	31.476,15

DIFFERENZE SUBJECT-COMPARABLE

Caratteristica/prezzo	U. M.	comp. A	comp. B	comp. C
DAT Data contratto	mesi	-8	-8	-3
SUP Superficie principale	mq	-49,25	-11,43	-23,24
BAL Superficie balconi/verande	mq	-7,56	8,33	10,34
GAR Superficie garage	mq	-10	0	0
CAN superfice cantina	mq	0	0	0
SUE superficie esterna	mq	0	0	0
LIV livello di piano	n	0	0	-5
IMP impianto di riscaldamento	n	0	0	1
STM Stato di manutenzione	n	0	0	1

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristica/prezzo	U. M.	comp. A	comp. B	comp. C
Prezzo	€	213.000,00	155.000,00	159.000,00
DAT (mesi) aggiustamento prezzo	€	0,00	0,00	0,00
SUP (mq) aggiustamento prezzo	€	101.524,77	-23.561,99	-47.907,32
BAL (mq) aggiustamento prezzo	€	-4.675,29	5.151,48	6.394,51
GAR (mq) aggiustamento prezzo	€	-4.122,83	0,00	0,00
CAN (mq) aggiustamento prezzo	€	0,00	0,00	0,00
SUE (mq) aggiustamento prezzo	€	0,00	0,00	0,00
LIV (n) aggiustamento prezzo	€	0,00	0,00	-15.900,00
IMP (n) aggiustamento prezzo	€	0,00	0,00	1.400,00
STM IMM (n) aggiustamento prezzo	€	0,00	0,00	31.476,15
PREZZI CORRETTI	€	102.677,10	136.589,49	134.463,34
VALORE ATTESO	€	124.576,64		

Il valore totale atteso dell'immobile è pari a € 124.576,64, corrispondente a un valore di €/mq 2.491,53.

Tenendo conto delle spese previste per la pratica di sanatoria stimate in euro 3.869,10, il valore dell'immobile, decurtato di tali spese è pari a:

$$€ 124.576,64 - € 3.869,10 = € 120.707,54$$

Tenuto conto dello stato di manutenzione riscontrato, si considera una percentuale del 5% quale riduzione di prezzo per l'assenza di garanzia del bene venduto:

$$- € 120.707,54 \times 5\% = € 6.035,38, \text{ con valore finale } € 120.707,54 - € 6.035,38 = \\ = € 114.672,16$$

pertanto il valore finale dell'immobile è il seguente: € 114.672,00

(Euro centoquattordicimilaseicentasettandadue/00)

3.11. Spese fisse di gestione e manutenzione

In base alle informazioni riferite al sottoscritto C.T.U. dall'Amministratore condominiale, le quote condominiali bimestrali relative all'immobile sono pari a € 73,00, e le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data dell'ultimo resoconto fornito (22 dicembre 2021) sono risultate pari a € 243,59 + € 80,00 + € 411,00 + €146,00 = € 880,59.

4. Conclusioni

Avendo espletato l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione a cui sono allegati:

- A1.1. Immobile distinto nel NCEU al Foglio 12, particella 3282, sub 80 - Documentazione fotografica;

- A1.2 Immobile distinto nel NCEU al Foglio 12, particella 3282, sub 80 - Verbale

- d'accesso e documenti prodotti;
- A1.3 Immobile distinto nel NCEU al Foglio 12, particella 3282, sub 80 - planimetria stato di fatto;
 - A1.4 Immobile distinto nel NCEU al Foglio 12, particella 3282, sub 80 - Visura catastale, planimetria catastale immobile (identificativo soppresso);
 - A1.5 Immobile distinto nel NCEU al Foglio 12, particella 3282, sub 80 - copia licenza di costruzione, autorizzazione edilizia per modifiche interne e frazionamento con stralcio dell'elaborato grafico, certificato originario di abitabilità dell'edificio;
 - A1.6 Immobile distinto nel NCEU al Foglio 12, particella 3282, sub 80 - Estratto conto spese condominiali;
 - A2.1. Immobile distinto nel NCEU al Foglio 12, particella 3282, sub 81 - Documentazione fotografica;
 - A2.2 Immobile distinto nel NCEU al Foglio 12, particella 3282, sub 81 - Verbale d'accesso e documenti prodotti;
 - A2.3 Immobile distinto nel NCEU al Foglio 12, particella 3282, sub 81 - planimetria stato di fatto;
 - A2.4 Immobile distinto nel NCEU al Foglio 12, particella 3282, sub 81 - Visura catastale, planimetria catastale immobile (identificativo soppresso);
 - A2.5 Immobile distinto nel NCEU al Foglio 12, particella 3282, sub 81 - copia licenza di costruzione, autorizzazione edilizia per modifiche interne e frazionamento con stralcio dell'elaborato grafico, certificato originario di abitabilità dell'edificio;
 - A2.6 Immobile distinto nel NCEU al Foglio 12, particella 3282, sub 81 - Estratto conto spese condominiali;

– A3 stralcio regolamento condominiale

Il sottoscritto CTU ringrazia per la fiducia accordata, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti.

Cagliari, 20/02/2022



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Marco Corrias

