

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 124/18 del R.Es.

Promossa da

, con sede secondaria in

a carico di

nato a

il 1

c.f.

ata a

il

, c.f.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.Es.: Dottoressa COCCO SILVIA

C.T.U.: Geometra FILIPPO CASTI

UDIENZA: 15/07/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI

CAGUARI

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo			
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€ 99.483,14	
Pignoramento	R.G.	R.P.	di data
Annotaz./trascriz.	9681	1313	01/04/18
Atti opponibili?	Quali?		
	Data di notifica (497 c.p.c.)	01/05/2018	
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.	16.03.2018	
Scadenza in festivo?	titolo esecutivo	SI	
Documentazione depositata	precetto	SI	
	atto di pignoramento	SI	
	nota di trascrizione	SI	
DOCUMENTI MANCANTI	attestazione conformità della documentazione da parte del legale	SI	
Istanza di vendita	Data deposito istanza v. (497/567 c.p.c.)	12/04/2018	
Scadenza in festivo?	Data dep. documentazione	04/05/2018	
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Ottenuta proroga del termine?		
Scadenza in festivo?	Numero immobili pignorati	1	
Depositato certificato notarile (Se sì - non serve indicare il numero del certificato/estratti)		SI	
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	COMUNE DI ARBUS CATASTO FABBRICATI SET. G. Fg 4 MAP. 1014 sub S		
Notifica ex art. 498 c.p.c.	Nome	(si/no)	
Notifica ex art. 599 c.p.c.	Nome	(si/no)	
Annotazione altri pignoramenti	Nome		

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1- PREMESSA

Su incarico affidatogli dall' Ill.mo Signor Giudice dell' Esecuzione del 28/03/2020, il sottoscritto Filippo Casti, nato a Carbonia il 05 Gennaio 1971, geometra libero professionista con studio in Carbonia, al n. 19 della Via Lubiana, regolarmente iscritto all' Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari col n. 2227 ed all' Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti l' Ill.mo Giudice dell' esecuzione gli veniva affidato il seguente incarico:

- 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 ultravventennale (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; allegghi, 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.*

**Si ritiene importante segnalare, prima di ogni considerazione, che l' esecutato
è deceduto in data**

2- DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, con l'ausilio di un collaboratore, alla presenza del Dott. Fenu Fabrizio, Custode Giudiziario I.V.G., procede in data 27 Aprile 2021, ore 9:00 e seguenti, ad eseguire l' accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento, procedendo alle necessarie misurazioni mediante stazione totale GeoMax, distanziometro laser Leica e metro rigido, nonché alle fotografie interne ed esterne necessarie (ALLEGATO 1).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3- RISPOSTE AI QUESITI



- QUESITO N° 1

L' informativa per il debitore è stata inviata a mezzo raccomandata n° 145009735312 in data 13/05/2020, con ricevuta di ritorno datata 20/05/2020 e consegnata ai sensi dell' art. 46 del D.L. 34/2020 (ALLEGATO 2).



- QUESITO N° 2

a) In merito alla verifica della completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c., il sottoscritto ha verificato la presenza della relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (ALLEGATO 3).

b) Sulla base dei documenti in atti, si riportano le seguenti provenienze e formalità:

- Con atto di compravendita repertorio 6588 raccolta 2651 del 04/02/1982, Notaio Floris Sergio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 15/02/1982 registro generale n° 3475 registro particolare n° 2677 il sig. _____ vendeva ai sig.ri _____ e _____ tratto di terreno edificabile censito al catasto terreni nel Comune di Arbus, Sezione G, Foglio 4, particella 355, area di sedime del fabbricato di futura costruzione (ALLEGATO 4).
- Con atto di donazione repertorio 61445 raccolta 21087 del 19/07/2007, Notaio Floris Sergio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 30/07/2007 registro generale n° 31253 registro particolare n° 20412 i sig.ri / _____ e _____ donavano ai Sig.ri _____ e _____ l' immobile censito al catasto fabbricati nel Comune di Arbus, Sezione G, Foglio 4, particella 1014 sub 2, ora 1014 sub 5 (ALLEGATO 5).

Sulla base dei documenti in atti, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di ipoteca volontaria repertorio 68368 raccolta 26203 del 07/05/2013, Notaio Floris Sergio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 15/05/2013 registro generale 12034 registro particolare 1404 a favore di _____ con sede a _____ c.f. _____



contro i Sig.ri . e l per finanziamento di euro 101.000,00 della durata di 25 anni, con ipoteca di euro 202.000,00, relativamente all' immobile censito al catasto fabbricati nel Comune di Arbus, Sezione G, Foglio 4, particella 1014 sub 4, ora 1014 sub 5 (ALLEGATO 6).

- Trascrizione di atto giudiziario repertorio 1518 del 12/03/2018, Ufficiale Giudiziario Corte d' Appello di Cagliari, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 04/04/2018 registro generale 9681 registro particolare 7313 a favore di contro i Sig.ri e relativamente all' immobile censito al catasto fabbricati nel Comune di Arbus, Sezione G, Foglio 4, particella 1014 sub 5 (ALLEGATO 7).

Si segnala:

- Atto unilaterale d' obbligo (scrittura privata con sottoscrizione autenticata) repertorio 28750 del 18/04/1991, Notaio Floris Sergio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 06/05/1991 registro generale 10880 registro particolare 7784 a favore del Comune di Arbus contro i sig.ri e l' immobile censito al catasto terreni nel Comune di Arbus, Sezione G, Foglio 4, particella 355, area di sedime del fabbricato di futura costruzione (ALLEGATO 8).

c) Si allega la mappa relativa al Catasto Terreni, Sezione G Foglio 4, sulla quale sono individuati i corpi di fabbrica ricadenti sulle particelle 1014,1015 (ALLEGATO 9). Occorre far presente, tuttavia, che il garage, facente parte dell' unità immobiliare in questione, ricade sulla particella 1015, che, dalle ricerche effettuate, risulta censita al catasto terreni con qualità Pascolo, Classe 3, Superficie Ha 00.00.39, R.D. € 0,02 R.A. € 0,01 ancora intestata ai sig.ri e precedenti Proprietari. Si segnala che la particella non è stata variata in Ente Urbano, come da corretta procedura catastale. Si allega visura storica della suddetta particella, nonché della particella 1014 (ALLEGATO 10).

d) L' atto di provenienza ultraventennale non si rende necessario in quanto è stata depositata in atti la relazione notarile. Occorre far notare che non risulta ancora presentata la

ASTE
GIUDIZIARIE.it



dichiarazione di successione del defunto
eventuali rinunce di eredità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

e) non risulta depositato in atti il certificato di stato civile. Dalle ricerche effettuate si allegano i seguenti certificati (ALLEGATO 11):

- Certificato di morte
- Estratto di matrimonio (si fa notare che con sentenza del Tribunale Ordinario di Cagliari n° 459 del 14/02/2018 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio);
- Certificato di residenza
- Stato di famiglia storico

- **QUESITO N° 3**

L'immobile oggetto di pignoramento riguarda una unità immobiliare facente parte di un maggior fabbricato, sito nel comune di Arbus, Via Montevecchio n° 41. La struttura è suddivisa in più piani, dei quali l'immobile in questione si trova al piano primo e secondo seminterrato (ALLEGATO 12).

Risulta individuato e censito al Catasto Fabbricati nel comune di Arbus, Sezione Urbana G, Foglio 4, particella:

1014 sub 5, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Rendita € 451.90, Superficie Catastale 233 mq (escluse le aree scoperte 206 mq); costituisce pertinenza in comproprietà la particella **1014 sub 3**, quale bene comune non censibile ai subalterni 1 e 5 (ALLEGATO 13).

Si procederà in primis ad una descrizione generale dell'immobile, per quanto riguarda tipologie e caratteristiche costruttive, elementi di finitura e stato d'uso. In seguito si procederà ad una più dettagliata descrizione.

Come già accennato, l'immobile in esame fa parte di un maggior fabbricato, costituito da due unità immobiliari più parti comuni, ad uso residenziale, realizzato alla fine degli anni '80, costruito sul versante ovest di una collina prospiciente il centro abitato sottostante (ALLEGATO 14). Si accede alla proprietà in questione dalla via Montevecchio, tramite una

ASTE
GIUDIZIARIE.it



corte comune, pavimentata in cemento, posta sul livello stradale, priva di cancello d'ingresso. Attraverso una ulteriore scala esterna comune, e proseguendo attraverso altre scale esterne, realizzate in mattoni pieni di laterizio, e camminamenti di proprietà esclusiva, si accede ai livelli sottostanti. Il fabbricato, nell'insieme, si presenta esternamente in buono stato di manutenzione; è realizzato con struttura portante mista, con fondazioni in cemento armato, murature controterra in cemento armato, murature portanti in blocchi di laterizio o granito spessore cm. 35 circa. I solai sono realizzati in laterocemento spessore cm 20. Il manto di copertura è realizzato con tegole laterizie tipo coppo. Gli intonaci sono al civile, privi di tinteggiatura, mentre alcune pareti sono rivestite in blocchi di granito policromo faccia a vista. Gli infissi esterni (portelloni) nel primo piano seminterrato sono in legno e necessitano di manutenzione, mentre le finestre e portefinestre del primo piano seminterrato sono in legno e dotate di vetro singolo, quelle del secondo piano seminterrato sono dotate di doppio vetro. I pavimenti interni sono in gres ceramico, i rivestimenti di bagni e zone cottura sono realizzati mediante piastrelle in maiolica di colori vari. Gli infissi interni sono in legno e vetro, di buona fattura. Gli apparecchi sanitari sono di tipo economico. Gli impianti idrici di adduzione dell'acqua, inclusa quella termo-sanitaria, sono realizzati mediante tubazioni parte in rame, parte in multistrato, mentre quelli di scarico sono realizzati in polietilene. Gli impianti elettrici sono realizzati mediante cavi in rame isolati, realizzati sottotraccia in tubi corrugati in materiale termoplastico, prese e interruttori da incasso con scatole in materiale termoplastico, con supporti e placche, in parte mancanti, con design moderno. Gli impianti di raffrescamento e riscaldamento sono costituiti rispettivamente da diversi climatizzatori aria-aria, nonché da una stufa a biomassa "idropellet" e termosifoni. Non si è potuto verificare la funzionalità degli impianti in quanto tutte le utenze sono slacciate.

Tutti i locali di abitazione oggetto dell'esecuzione si presentano in scadente stato di pulizia e manutenzione, dovuto principalmente al loro inutilizzo. Si presentano in diversi punti zone soggette a condensa interstiziale con formazione di muffe. Inoltre il bagno del primo piano seminterrato presenta un ritorno di liquami non recentissimo, pertanto si consiglia approfondita indagine al fine di appurarne la causa. Si renderà perciò necessaria un'opera di risanamento, seppure non invasiva, fermo restando una opportuna verifica sulla funzionalità degli impianti.



Esternamente, sul lato sud, in aderenza al fabbricato, è presente un locale tecnico, con accesso indipendente. Le aree esterne risultano in gran parte pavimentate; sono presenti inoltre ringhiere in ferro battuto. Nell' angolo nord ovest è presente un loggiato con copertura realizzata in legno lamellare sorretta da pilastri in muratura faccia a vista e dalle murature perimetrali. Si presenta opportunamente impermeabilizzata e coperta con tegole laterizie. Al suo interno è presente una zona attrezzata, con un barbecue e una zona cottura dotata di fuochi a gas e di lavello. Il garage, come detto non accessibile direttamente dal cortile e situato a un livello inferiore, ha accesso dalla sottostante via Gedili al civico 50. Esternamente si presenta realizzato in muratura portante mista in pietrame e laterizio e solaio in c.a.. E' dotato di serranda scorrevole in lamiera zincata. Si segnala l' impossibilità all' accesso da parte del sottoscritto, pertanto non verrà riportata la planimetria di rilievo dello stesso.

L' appartamento, come accennato in precedenza, risulta sviluppato su due livelli al di sotto del piano stradale: il secondo piano seminterrato è destinato alla zona giorno, mentre il primo piano seminterrato è destinato alla zona notte; i due livelli comunicano attraverso una scala interna e sono entrambi comunicanti con l' esterno.

L' unità immobiliare risulta così articolata:

al secondo piano seminterrato, dal cortile esterno si accede, nel lato sud, a un ingresso che comunica a sua volta sia con la scala interna che porta al piano superiore, sia con un ampio soggiorno, avente anch'esso una portafinestra sul lato ovest comunicante direttamente con il cortile esterno. Dal soggiorno si accede alla cucina, avente anch'essa una portafinestra comunicante direttamente con il cortile esterno, dalla quale si accede a un antibagno che comunica a sua volta con un bagno di servizio. Dalla scala interna si arriva al primo piano seminterrato in una zona suddivisa in due zone di disimpegno: una più ridotta dalla quale si accede al bagno, una più ampia dalla quale si accede alle due camere da letto, al balcone posto sul lato sud e a un piccolo pianerottolo sopraelevato che comunica a sua volta sia con una piccola cantina che, tramite un portoncino, con l' esterno (ALLEGATO 15).

Sulla base delle misurazioni eseguite direttamente in loco, si avranno le seguenti superfici utili residenziali e non residenziali, nonché le superfici commerciali, calcolate al lordo delle

murature perimetrali, con relativi parametri di incidenza a seconda della loro destinazione d'uso:

	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE	INCIDENZA	SUPERFICIE PONDERATA
appartamento:	138,75 mq ca.	180,00 mq ca.	100 %	180,00 mq ca.
cantina:	10,70 mq ca.	15,00 mq ca.	50 %	7,50 mq ca.
loggiato:	21,40 mq ca.	36,00 mq ca.	30 %	10,80 mq ca.
balcone:	3,84 mq ca.	5,56 mq ca.	30 %	1,67 mq ca.
locale tecnico:	1,66 mq ca.	1,96 mq ca.	50 %	0,98 mq ca.
garage:	n.d.	56,00 mq ca.	25 %	14,00 mq ca.
<u>aree esterne (fino a 180,00 mq):</u>		<u>180,00 mq ca.</u>	<u>10 %</u>	<u>18,00 mq ca.</u>
<u>aree esterne (oltre 180,00 mq):</u>		<u>80,00 mq ca.</u>	<u>2 %</u>	<u>1,60 mq ca.</u>
TOTALE				234,55 mq ca.

Per maggiori chiarimenti e dettagli si rimanda alla visione degli elaborati grafici (ALLEGATO 16).

I confinanti sono riportati nelle planimetrie allegate.

- QUESITO N° 4

Gli immobili sono correttamente identificati nel pignoramento, sia per indirizzo che per quanto riguarda la perfetta corrispondenza dei dati catastali. Tuttavia non sono riportati i confini.

- QUESITO N° 5

Gli immobili risultano correttamente censiti al catasto urbano, tuttavia si rilevano nelle planimetrie catastali urbane attualmente in atti (ALLEGATO 17) alcune difformità, ininfluenti comunque sulla consistenza e di conseguenza sulla rendita catastale:

- nel secondo piano seminterrato non è stata raffigurata una finestra presente sul lato sud della zona soggiorno;
- sempre nel secondo piano seminterrato il garage e il collegato cortile sono raffigurati nel medesimo piano dell'appartamento, tuttavia essi si trovano ad un livello inferiore e

attualmente, dato il notevole dislivello, non sono comunicanti con il cortile di pertinenza dell' appartamento, a differenza di quanto raffigurato in planimetria.

- **QUESITO N° 6**

L' immobile in questione, così come sopra riportato, ed individuato catastalmente, risulta essere ubicato, nel vigente P.R.G., in zona urbanistica "B2 - Completamento" (ALLEGATO 18). Si allega stralcio delle norme di attuazione per una indicazione generale dei parametri urbanistici (ALLEGATO 19).

Tuttavia, a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale n° 43 del 30/07/2018 (ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) IN ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.) E AL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)), **attualmente si applicano le norme di salvaguardia**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12, comma 3 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia.

A seguito di delibera del Consiglio Comunale n° 50 del 31/07/2020 il P.U.C. è stato adottato in via definitiva ed è in attesa di verifica di coerenza di cui all'art. 21 bis della legge regionale 45/89 da parte dell' Assessorato Regionale EE.LL. Finanze ed Urbanistica – Servizio Pianificazione paesaggistica ed urbanistica e della successiva pubblicazione sul BURAS.

Si allega pertanto l' estratto delle N.T.A. del P.U.C. adottato (ALLEGATO 20), nel quale l' area in oggetto ricade sempre in zona "B2 - Tessuti urbani consolidati: Aree di completamento residenziale da completare e/o riqualificare" (ALLEGATO 21).

Ricade inoltre in zona di pericolo geomorfologico Hg2 – pericolosità da frana media (zone in cui esistono condizioni geologiche e morfologiche sfavorevoli alla stabilità dei versanti ma prive al momento di indicazioni morfologiche di movimenti gravitativi) ai sensi del Piano di Assetto Idrogeologico (ALLEGATO 22).

La costruzione dell' intero fabbricato risale intorno alla fine degli anni '80. A seguito delle opportune ricerche, previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata via PEC in data 12/05/2020 al Protocollo Generale del Comune di Arbus al n° 8497, ed eseguite



personalmente presso l'Area Tecnica dell' Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Arbus, sono stati rintracciati le seguenti pratiche edilizie (ALLEGATO 23):

- Concessione Edilizia n° 240/77 (non si possiedono ulteriori elementi identificativi): trattasi di pratica edilizia presentata dai Sig.ri . : e per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione;
- Concessione Edilizia n° 52 del 18/04/1991 (Pratica Edilizia n° 2367/1988): trattasi di pratica edilizia presentata dai Sig.ri per completamento lavori di cui alla C.E. sopra citata;
- Concessione Edilizia n° 52 del 17/05/2000 (Pratica Edilizia n° 2259/1999): trattasi di pratica edilizia presentata dai Sig.ri per accertamento di conformità relativo a difformità alla C.E. n° 240/77 e completamento dei lavori;
- Concessione Edilizia n° 58 del 08/10/2007 (Pratica Edilizia n° 5013/2006): trattasi di pratica edilizia presentata dai Sig.ri per esecuzione di lavori interni al fine di ricavare n° due unità abitative nello stesso fabbricato;
- Autorizzazione Edilizia n° 42 del 18/12/2014 (Pratica Edilizia n° 19125/2014): trattasi di pratica edilizia presentata dal Sig. . . . per ampliamento, modifiche e completamento della unità abitativa ubicata al primo e secondo piano seminterrato.

Non è stato possibile visionare le pratiche di cui sopra, nonché tutti gli elaborati allegati alle stesse pratiche, in quanto custodite nell' archivio della casa municipale di Via XX Settembre, interessato da un incendio in data 17.04.2017, come dichiarato dal responsabile del settore urbanistica (ALLEGATO 24). Non sono state trovate inoltre le richieste e/o le dichiarazioni di agibilità relative alla unità immobiliare in oggetto.

Pertanto, in base alla documentazione in possesso dello scrivente, si evince che non è possibile, con assoluta certezza, stabilire la conformità urbanistica dell' unità immobiliare. Non risulterebbero comunque presentate pratiche oggetto di condono edilizio o di sanatoria di qualsiasi genere. In caso di richiesta del certificato di agibilità, si dovrà provvedere all'



ottenimento delle rispettive dichiarazioni di rispondenza, per impianti esistenti, resa ai sensi dell'art. 7, del D.M. n° 37/2008, oltre l' attestato di prestazione energetica. Per il conseguimento delle certificazioni di agibilità mancanti, si può determinare un costo complessivo (diritti tecnici, prestazione tecnica professionale e dichiarazioni di rispondenza degli impianti) pari a Euro 1.000,00 circa.

Qualora dovessero sopraggiungere nuovi elementi documentali al momento sconosciuti o irreperibili, ci si riserva la possibilità di rivalutare le considerazioni sopra esposte e i conseguenti parametri di stima.

- **QUESITO N° 7**

L' immobile in oggetto, per tipologia, conformazione e funzionalità, si ritiene non possa essere comodamente trasferito in lotti, se non con radicali trasformazioni. Discorso a parte merita l' autorimessa, che potrebbe anche essere frazionata e alienata separatamente; ci si riserva tuttavia di verificare e valutare in separata sede la disponibilità a parcheggi dell' appartamento.

- **QUESITO N° 8**

L' immobile è pignorato per l' intera quota di proprietà.

- **QUESITI N° 9 E N° 10**

L' immobile è attualmente libero, non occupato in alcun modo. Si ritiene utile tuttavia far notare che sono presenti arredi e suppellettili, di proprietà dell' esecutato.

- **QUESITO N° 11**

Sull' immobile, oltre ai vincoli urbanistici e paesaggistici descritti in precedenza, non grava nessun vincolo di inalienabilità o indivisibilità.

- **QUESITO N° 12**

Il bene è libero da censo, livello o uso civico, di proprietà del debitore pignorato non derivante da alcuno dei suddetti titoli.

- **QUESITO N° 13**

A seguito della crisi economica generale, iniziata a partire dal 2008 e protrattasi negli anni seguenti, nel quale c'è stato un calo netto delle transazioni immobiliari e delle quotazioni, negli ultimi anni il mercato, in base all'andamento dei tre indicatori usualmente utilizzati nell'analisi del mercato (numero di transazioni normalizzate, intensità del mercato e quotazione media) si presenta in leggera crescita nel numero di transazioni e in leggera flessione nelle quotazioni, con un calo nella zona di nostro interesse.

Al momento della redazione della presente perizia l' Italia sta vivendo un momento di estrema difficoltà dovuta all' emergenza sanitaria COVID-19, che in prospettiva futura potrebbe modificare gli andamenti di mercato al momento non prevedibili.

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

Premesso che si provvederà ad attribuire un valore di mercato per ogni singola unità immobiliare (inclusi i posti auto), sulla base delle considerazioni precedentemente esposte si individua una *valutazione media* di mercato di immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (stato d' uso e di manutenzione, vetustà ecc. e ivi compresa la riduzione praticata per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto), pari a *€/mq 800,00 (ottocento/00)*, con il conseguente *valore più probabile di mercato (Vm)*:

Superficie commerciale 234,55 mq x €/mq 800,00 = € 187.640,00

(centoottantasettemilaseicentoquaranta/00).



Il valore dell'immobile sarà così decurtato delle spese relative a :

- | | |
|---|------------|
| - Onorari, spese e oneri per dichiarazione di agibilità | € 1.000,00 |
| - Onorari, spese e oneri per variazione catastale | € 600,00 |
| - Onorari, spese e oneri per regolarizzazione urbanistica (eventuale) | € 2.000,00 |

pari ad € 2.600 a dedurre dal valore di mercato dell'immobile.

Per quanto sopra il valore più probabile di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a: € 187.640,00 - € 2.600,00 = € 185.040,00

Per quanto sopra riportato il valore più probabile di mercato dell'intero oggetto di valutazione è pari a:

€ 185.000,00 (centoottantacinquemila/00) cifra tonda

- QUESITO N° 14

Non risultano spese fisse di gestione condominiale annue e/o di manutenzione.

- QUESITO N° 15

Si allega alla presente copia della check list.

4- ULTERIORI ALLEGATI

Secondo quanto disposto dall' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione, relativamente alla richiesta di allegare tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, si allega l' Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto (ALLEGATO 25).

5- CONCLUSIONI

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

Cagliari, 16 Giugno 2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom. Casti Filippo)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

