

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 179/2023

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Giudice:

C.T.U.

Dott.ssa Flaminia Ielo

Ing. Sara Meloni



PREMESSA

All'ill.ma Giudice Dott.ssa Flaminia Ielo Proc. Es. n. 179/2023;

La sottoscritta, Ing. Sara Meloni, nata a Cagliari il 05 agosto 1980, C.F. MLNSRA80M45B354V, con studio in Cagliari nella via Olbia n. 6, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 6432 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, già nominata consulente Tecnico d'Ufficio all'udienza del 8.4.2024, per rispondere ai sotto meglio specificati quesiti concernenti l'immobile sito nel Comune di Capoterra e così censito al N.C.E.U.:

- foglio 27, particella 43 sub 13, loc. Frutti d'Oro;

REDIGE LA SEGUENTE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**1 RIEPILOGO QUESITI**

1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio; (risposta al quesito pag. 6)*

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.;

(risposta al quesito pag. 6)

- 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **(risposta al quesito pag. 7)**
- 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; **(risposta al quesito pag. 9)**
- 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; **(risposta al quesito pag. 9)**
- 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; **(risposta al quesito pag. 10)**

- 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; **(risposta al quesito pag. 11)**
- 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; **(risposta al quesito pag. 11)**
- 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); **(risposta al quesito pag. 11)**
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; **(risposta al quesito pag. 12)**

- 11)** *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; (risposta al quesito pag. 12)*
- 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; (risposta al quesito pag. 12)*
- 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'asserza della garanzia pervizi 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; (risposta al quesito pag. 12)*
- 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; (risposta al quesito pag. 19)*
- 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;*

2 SOPRALLUOGHI E ACCESSI AGLI ATTI

Per quanto indicato, la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali, procedendo all'esame degli Atti di Pignoramento e delle certificazioni, alle visure presso gli Uffici del Catasto e agli accertamenti urbanistici presso l'Ufficio Tecnico Comunale e lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Capoterra. È stato eseguito il sopralluogo durante il quale è stato possibile accedere all'immobile, valutare lo stato conservativo e la corrispondenza della situazione esistente con la documentazione tecnica acquisita. È stata inoltre verificata la loro consistenza attraverso dei rilievi metrici ed eseguito il rilievo fotografico delle parti interne ed esterne, per poi svolgere le indagini di mercato necessarie.

Infine, sulla scorta di tutti gli elementi utili acquisiti, è stata redatta la seguente relazione tecnico - estimativa. Per completezza, si riportano le date relative all'accesso agli atti e al sopralluogo.

22.04.2024: Richiesta telematica di accesso agli atti.

02.05.2024: Ricezione telematica degli atti dal Comune di Capoterra.

20.06.2024: sopralluogo presso l'immobile pignorato. Presenti l'ing. Sara Meloni (CTU), ing.



Michele Argiolas (collaboratore del CTU), il sig. Fabrizio Albanella (IVG), la sig.ra _____ e
la figlia, sig.ra _____¹.

Si riportano le risposte ai quesiti.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1 *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio.*

L'informativa per il debitore è stata inviata alla sig.ra _____ tramite Raccomandata A/R n. 200911262673 il 19.04.2024.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2- *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...).*

Dall'esame degli atti depositati presso il Tribunale di Cagliari, risulta una relazione notarile inerente la certificazione ipocatastale ventennale dell'immobile firmata dal Notaio Viviana Frediani alla data del 7.08.2023.

La scrivente riporta l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli e la cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio relativi ai beni pignorati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI:

ANNO 2021: Nota di Trascrizione nn. 17852/23859 del 14 luglio 2023.

PIGNORAMENTO IMMOBILI. Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari in data 27 giugno 2023, numero 3005 di repertorio.

A FAVORE:

CONTRO:

Oggetto: immobile sito nel comune di Capoterra

- fg. 27 part. 1571 sub. 13 loc. Frutti d'oro 1.

CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

Alla Sig.ra _____ la proprietà dell'unità oggetto di esecuzione è pervenuta tramite i seguenti atti di provenienza.

¹ Allegato n.1: verbale di sopralluogo.

ANNO 1986: Nota di trascrizione del 23.12.1986, nn. 18469/25162

ATTO DI DONAZIONE del 2.12.1986 rep. n. 50908/9013 Notaio Fausto Puxeddu.

Oggetto: quota di ½ di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Capoterra fg. 27 part. 1571 sub. 13, loc. Frutti d'oro 1.

A FAVORE:

CONTRO:

ANNO 1981: Nota di trascrizione del 26.2.1981 n. 3806/4548.

ATTO DI COMPRAVENDITA del 2.2.1981, rep. 29462/6314, Notaio Fausto Puxeddu.

Oggetto: dell'immobile sito nel comune di Capoterra fg. 27 part. 1571 sub. 13 loc. Frutti d'oro 1.

A FAVORE:

CONTRO:

Si allega:

- *documentazione catastale (allegato n.2).*

RISPOSTA AL QUESITO N. 3 *descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato (...)*

La perizia ha per oggetto un immobile ubicato nel comune di Capoterra, località Frutti d'oro, provincia di Cagliari, censito al NCEU al foglio 27, particella 1571 sub. 13 sito in via al Mare n. 34.

Si evidenzia che la zona è raggiungibile dal capoluogo in circa venti minuti con un traffico ordinario, tramite la strada statale n.195.

L'immobile è ubicato nella località Frutti d'Oro del Comune di Capoterra, poco distante dal mare, nella quale sono presenti i servizi essenziali a distanza pedonale.

È un immobile residenziale situato al piano primo di un fabbricato bifamiliare.

Si tratta di un quadrivano, composto da un'ampia zona giorno, due camere da letto, uno studio (adibito attualmente a lavanderia), un bagno, un disimpegno, una veranda e una terrazza praticabile sovrastante.

Attualmente nella terrazza è presente un locale di sgombero destinato a essere demolito in quanto è stato oggetto di un permesso di costruire in sanatoria con esito negativo del 2022. La struttura portante è in muratura, il solaio è presumibilmente in latero cemento, come dichiarato negli atti depositati al comune di Capoterra. La copertura è composta in parte da una terrazza praticabile e in parte da falde con finitura in tegole.





Figura 1 - Localizzazione dell'immobile rispetto al comune di Capoterra (google earth).

Nell'aerofotogrammetria che segue è indicato l'immobile oggetto della CTU.



Figura 2 - Aerofotogrammetria dell'immobile oggetto di CTU (google earth)

Il livello di finitura degli ambienti è di tipo medio - economico, il pavimento è in piastrelle in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in legno con persiane esterne. È presente un impianto



di climatizzazione tipo split. In alcuni vani sono presenti tracce di umidità riconducibili per lo più a ponti termici tra le strutture portanti. Per una descrizione più dettagliata si rimanda al rilievo fotografico e metrico in allegato (allegati n.3 e n. 4).

All'interno della pratica edilizia ritirata presso l'Ufficio tecnico comunale, è stata reperita un'autorizzazione di abitabilità del 1980.

Sono state riscontrate delle difformità rispetto allo stato autorizzato depositato in comune che verranno descritte in risposta al quesito n. 6.

Il computo delle superfici calpestabili è riportato nella tabella che segue. Per il dettaglio degli ambienti si rimanda allo schema di rilievo.

Piano primo		
Zona giorno e cucina	m ²	45,35
Letto matrimoniale	m ²	15,22
Letto singolo	m ²	10,20
Studio (attualmente lavanderia)	m ²	8,65
Bagno	m ²	5,54
Disimpegno	m ²	3,50
Balcone	m ²	3,74
totale superficie utile piano primo	m ²	92,20
Terrazza	m ²	70,26

RISPOSTA AL QUESITO N. 4 - accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (...)

La descrizione del bene che si evince dall'Atto di Pignoramento e dalla Nota di Trascrizione è la seguente:

“la piena proprietà del bene immobile in Comune di Capoterra distinto nel NCEU foglio 27 part. 1571 sub 13.”

L'indirizzo, il numero civico e i confini non vengono specificati ma i dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'identificazione del bene pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO N. 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;



Il fabbricato risulta regolarmente accatastato. Nella planimetria catastale sono presenti le lievi difformità nella distribuzione interna attuale dell'immobile e il locale di sgombero da demolire ubicato nella terrazza.

Si specifica che non si è proceduto all'aggiornamento catastale dell'unità immobiliare in quanto è necessario sia il ripristino dello stato legittimo, sia l'accertamento di conformità per sanare le difformità descritte al successivo quesito n.6.

RISPOSTA AL QUESITO N. 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. ... 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;

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Capoterra è il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) – adottato definitivamente con deliberazione consiliare n. 76 del 30/10/2015 pubblicato sul BURAS n. 26 del 26/05/2016, e succ. delibere C.C. n. 7/2018, C.C. n. 8/2018, C.C. n. 1 - 8/2019, C.C. n. 39 - 99/2020.

L'immobile in oggetto è localizzato in zona omogenea C2 "Espansione residenziale spontanea". Si allega lo stralcio delle norme di attuazione².

Dall'analisi della documentazione tecnica depositata presso il Comune di Capoterra, si è potuto riscontrare che i titoli autorizzativi dell'immobile sono:

- Concessione Edilizia n. 114/1979 del 21.07.1979;
- Autorizzazione di abitabilità del 15.03.1980;
- Concessione in sanatoria n. 323/1992 del 24.08.1992;
- Permesso di costruire in sanatoria negativo n. 432 del 30.9.2022³.

Dal sopralluogo e rilievo metrico⁴ sono emerse le seguenti discordanze rispetto allo stato autorizzato:

- Ampliamento di volume e superficie: realizzazione di un locale di sgombero nella terrazza e chiusura di un balcone al piano primo;
- Mancata comunicazione di opere interne: un setto non presente tra la zona pranzo e la cucina e un vano adibito a lavanderia;

² Allegato n. 5.

³ Allegato n. 6: documentazione tecnica depositata presso il comune di Capoterra

⁴ Allegato n. 4: elaborato grafico di rilievo.

- Modifiche di prospetto: una finestra e una porta finestra non dichiarate nella cucina.

Altre eventuali difformità metriche sono da considerarsi, ai sensi dell'art.34 bis (tolleranze costruttive), comma c del Decreto legge n. 69 del 29.5.2024 coordinato con la legge di conversione del 24.7.2024 n.105, all'interno della soglia d'errore del 4% per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati entro la quale l'intervento edilizio può ancora considerarsi conforme al progetto e, quindi, regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio senza dar luogo alle sanzioni.

Sia le modifiche di prospetto, sia le difformità interne sono sanabili con una pratica di accertamento di conformità (art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii.). Per quanto concerne l'aumento di volume e di superficie dell'immobile è necessario procedere alla demolizione della chiusura del balcone al piano primo e del locale di sgombero nella terrazza, in quanto oggetto del permesso di costruire in sanatoria con esito negativo n. 432 del 2022.

Si procederà alla quantificazione degli oneri necessari per redigere la pratica di accertamento di conformità. Si calcoleranno gli oneri di sanatoria, le spese tecniche necessarie per la definizione della pratica e il costo dei lavori essenziali al fine di rendere conforme l'immobile rispetto alle prescrizioni vigenti.

Infine verrà effettuato un deprezzamento del valore finale di stima che terrà conto della quantificazione dei suddetti oneri.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7 - dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)

La sottoscritta ritiene che non sia possibile suddividere il bene pignorato in ulteriori lotti.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8 - se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante: (...).

L'unità immobiliare è stata pignorata per intero.

RISPOSTA AL QUESITO N. 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") (...)

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla figlia dell'esecutata. Da comunicazione dell'Istituto Vendite Giudiziarie del 4 ottobre 2024⁵ risulta un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 21 febbraio 2007, tra la debitrice, _____, registrato in data 15 marzo 2007. Tale contratto risulta avere data certa antecedente all'atto di pignoramento.

⁵ Allegato n.7: comunicazione dell'Istituto Vendite Giudiziarie del 4 ottobre 2024.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10 - ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Il presente quesito non trova applicazione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11 - indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:

In riferimento al bene oggetto di consulenza, non si rileva l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri. L'immobile è ubicato in zona vincolata paesaggisticamente a meno di 300 metri dal mare.

RISPOSTA AL QUESITO N.12 - verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, (...)

In riferimento al bene oggetto di consulenza, non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO N. 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 (...)

Definizione dell'approccio valutativo

Lo scopo primario della presente valutazione è stabilire il più probabile valore di mercato di un immobile residenziale con riferimento alla data attuale.

Tenendo conto della conformazione e dell'andamento storico del mercato immobiliare così come delle caratteristiche qualitative dell'immobile oggetto di valutazione, il procedimento di stima del valore venale verrà applicato considerando la massima potenzialità di apprezzamento sul mercato del bene. Ovverosia si supporrà, secondo quanto codificato dall'International Valuation Standard Committee: "il più proficuo uso dell'immobile a seconda delle sue caratteristiche fisiche, giustificato in modo appropriato, ammissibile legalmente, finanziariamente sostenibile e che risulti pari al più elevato valore del bene oggetto di valutazione⁶".

A tal fine, si procederà a una dettagliata analisi macroeconomica del mercato immobiliare, con l'obiettivo di comprendere le dinamiche che hanno storicamente influenzano i valori nel settore. L'analisi si aprirà con un esame delle tendenze macroeconomiche globali che incidono sul mercato, per poi focalizzarsi sui valori di mercato specifici della zona omogenea in esame. Verranno utilizzate fonti di dati sia orientative sia puntuali, garantendo una panoramica accurata e dettagliata della situazione.

In seguito, sarà applicato il metodo di stima per comparazione diretta che permetterà di quantificare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

⁶ Principio dell'Highest and Best Use (HBU).

Analisi macro-economica del mercato immobiliare

I recenti rapporti immobiliari nazionali, regionali e locali a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI)⁷, Nomisma⁸ e Scenari Immobiliari⁹, rappresentano una condizione di mercato, riferita alla destinazione residenziale, che perviene da sette anni di contrazione del numero di transazioni immobiliari (2006-2013) e mostra, a partire dal 2014, un definito incremento complessivo dei volumi di compravendita che traccia un nuovo ed inizialmente debole ciclo di crescita del mercato, interrotto, solo temporaneamente, dall'emergenza sanitaria del 2019. La crescita nazionale del numero di abitazioni compravendute registrata dall'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate è stata confermata anche nel corso del 2022 *raggiungendo un volume degli scambi che non si realizzava da più di quindici anni.*

Secondo i dati OMI¹⁰ estesi alla storica provincia di Cagliari, l'aumento dei volumi di compravendita iniziato nel 2014 ha superato a partire dal 2018 i valori registrati nel 2010 ed è ulteriormente cresciuto sino al 2019. La successiva pandemia COVID ha invece comportato un momentaneo declino del numero di transazioni a cui è seguito un susseguente incremento sino al 2022. Tale incremento è decisamente ragguardevole, persino prossimo ai volumi di vendita registrati nel picco del precedente (e sostanziale) ciclo di crescita terminato nel 2004. Più recentemente (2023) nella provincia di Cagliari si registra una decrescita generale delle transazioni immobiliari del 7,1% rispetto al 2022, con un calo più pronunciato nel capoluogo di Cagliari, dove le transazioni sono diminuite del 14,1%. Questo calo è stato particolarmente accentuato nell'area urbana di Cagliari e nel capoluogo, che insieme rappresentano oltre la metà del mercato immobiliare provinciale. Relativamente alla zona omogenea dell'area metropolitana di Cagliari¹¹, OMI registra una lieve contrazione del numero di transazioni tra il 2022 ed il 2023 (-8,6%) e, per lo stesso periodo, un lieve aumento (+2,3%) della quotazione media (1.452 €/m²).

Dal confronto tra le due figure che seguono è possibile osservare che, soprattutto nell'intervallo temporale iniziale compreso tra il 2014 e il 2019, la crescita nel numero delle transazioni immobiliari non ha trovato un adeguato riscontro in un corrispondente aumento nei relativi valori di mercato.

Questa situazione è stata particolarmente rilevante nella Regione Sardegna, dove il mercato ha mostrato segni di difficoltà, probabilmente a causa di un precedente (2004-2008) eccessivo incremento dei valori nel settore residenziale, soprattutto nelle aree urbane di Cagliari e Sassari. Tale incremento viene quantificato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pari tre volte superiore alla media nazionale¹². Esso, tuttavia, non è stato accompagnato da un parallelo incremento del reddito medio della

⁷ Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, Rapporto Immobiliare 2024 - Immobili a destinazione residenziale (ultimo accesso 15/09/2024).
https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/6198423/SR2024_Sardegna.pdf/c3113041-1edb-5406-81e6-e47110898a40

⁸ Osservatorio sul mercato immobiliare (Novembre 2016 e luglio 2022) – ISSN 1720-2345.

⁹ Real Value (12/2023), serie storica dei valori degli immobili di nuova costruzione o ristrutturati distinti per zona omogenea.
<https://realvalue.scenari-immobiliari.it/home> relativi a 12 distinte zone omogenee (Bonaria, Merello, Europa-Pineta, San Benedetto, Castello, Gennaruxi, La Palma, S. Avendrace, Is Mirrionas, Pirri, Mulinu Becciu, V.le Elmas-Monastir).

¹⁰ Numero indice quotazioni per capoluogo, Statistiche regionali 2023 (Sardegna), Il settore residenziale, pag. 15.

¹¹ All'interno della quale è ricompreso anche il comune di Capoterra.

¹² OMI dell'Agenzia delle Entrate, Rapporto immobiliare 2015 – Immobili a destinazione residenziale, pag. 70.

popolazione locale, creando un quadro di crescita meno equilibrato nella fase di crescita delle transazioni iniziato nel 2014.

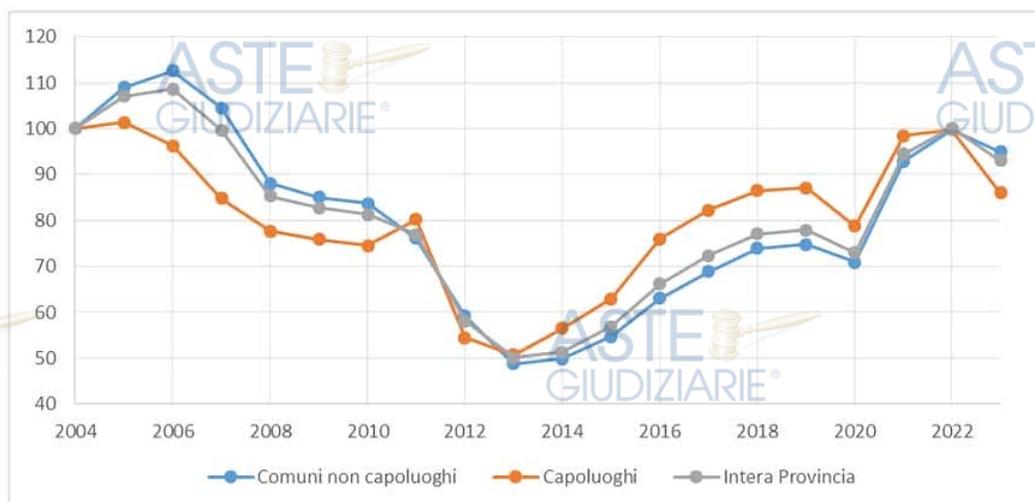


Figura 3 – Elaborazione dell'andamento dell'indice del numero di transazioni normalizzate per i comuni capoluoghi e non capoluoghi della storica provincia di Cagliari registrato e pubblicato dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate¹³ relativamente al segmento di mercato residenziale.

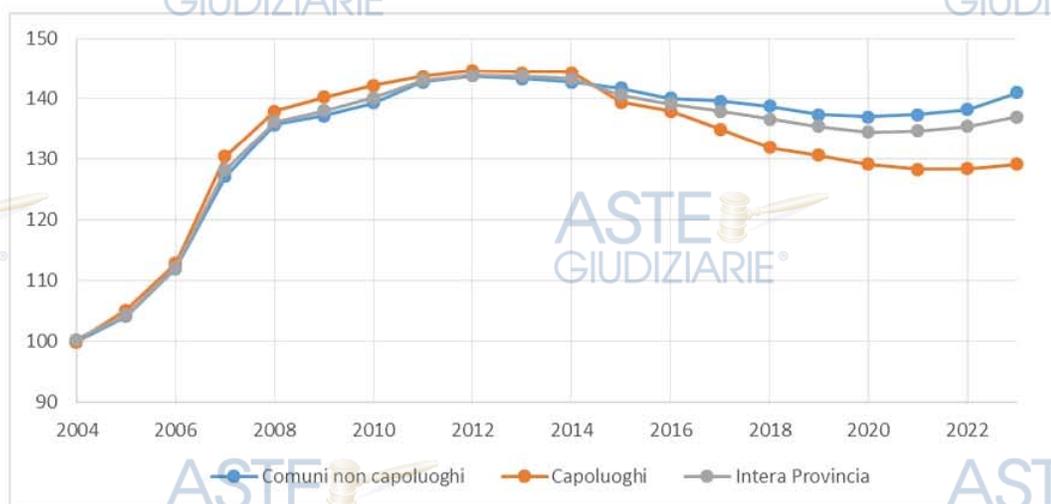


Figura 4 - Elaborazione dell'andamento dell'indice delle quotazioni per i comuni capoluoghi e non capoluoghi della storica provincia di Cagliari registrato e pubblicato dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate relativamente al segmento di mercato residenziale.

Si consideri inoltre che, diversamente da quanto accaduto in Italia, in gran parte degli stati europei i prezzi delle abitazioni sono stati oggetto di una crescita costante dal 2015 al 2022, supportati anche dalla politica monetaria espansiva attuata dalla BCE. A partire dal 2022 si registrano anche negli altri stati europei una fase di stallo/lieve decrescita dei prezzi medi delle abitazioni.

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/263246/rapporto+immobiliare+2015_RI_2015_QuadroGenerale_21052015.pdf/ae4b1ead-5a15-37cf-156f-6832e027778d (ultimo accesso 13.09.2024).

¹³ Op. cit.

Diversamente dai dati OMI e con riferimento all'intero stock residenziale del solo comune di Cagliari, Nomisma¹⁴ rileva un decremento dei valori più marcato (~20%) nel periodo 2010-2016, seguito da una successiva più lenta riduzione negli anni a seguire.

In una prospettiva più dettagliata¹⁵, Scenari Immobiliari conferma una contrazione simile nel corso dell'ultimo decennio, ma identifica una diminuzione più pronunciata nelle zone intermedie e periferiche rispetto alle zone di elevato pregio della città. Queste ultime, con alcune eccezioni, hanno attualmente recuperato e in parte superato i livelli di quotazione del 2010, dimostrando una maggiore capacità di resilienza durante il periodo di crisi.

Si tenga inoltre presente che la stessa Nomisma¹⁶ riscontra come il mercato immobiliare italiano, dopo un periodo di crescita post-pandemica, si trovi ora di fronte a sfide significative. La persistenza di conflitti bellici e le rigide politiche monetarie della BCE stanno creando una condizione al contorno meno favorevole per il mercato immobiliare, mettendo a rischio i livelli di mercato raggiunti nel settore residenziale fino a tutto il 2022.

Nonostante l'attuale assenza di una fase recessiva, il mercato si trova di fronte a un percorso di normalizzazione più lungo e complesso del previsto, con rischi legati alla mancata indicizzazione dei salari e all'erosione del potere di acquisto. Nomisma sottolinea inoltre come l'accesso al credito stia diventando sempre più un elemento critico e caratterizzato da un approccio più prudente e selettivo degli istituti di credito. Tutto ciò influenzerebbe negativamente le intenzioni di acquisto e le richieste di finanziamento.

Prene evidenziare che in periodi in cui il mercato immobiliare affronta un ciclo di stasi o contrazione, è ragionevole riscontrare che i promotori immobiliari orientino i loro investimenti verso segmenti di mercato caratterizzati da standard qualitativi mediamente elevati. Questi segmenti hanno la capacità di attirare potenziali acquirenti provenienti dalle fasce sociali meno suscettibili agli effetti delle crisi economiche nazionali e locali ed interessati dalla prospettiva di raggiungere un miglioramento delle condizioni abitative.

È pertanto prevedibile per l'immediato futuro un sempre maggiore livello di selettività della domanda d'acquisto, particolarmente attenta alla ricerca di specifici contesti localizzativi di pregio e sempre meno attratta ai segmenti di mercato meno significativi sotto il profilo localizzativo.

Valori e caratteristiche peculiari della zona di mercato omogenea in cui ricade l'immobile oggetto di stima

Preliminarmente alla quantificazione del più probabile valore di mercato di un immobile è necessario analizzare l'area di mercato elementare omogeneo entro cui andranno ricercati dati storici, orientativi e/o puntuali, relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame ed oggetto di recente compravendita.

¹⁴ Osservatorio mercato immobiliare del Luglio 2022, Tavola 21 dell'appendice statistica.

¹⁵ Real Value (12/2023), (op. cit.).

¹⁶ Cfr. <https://www.nomisma.it/wp-content/uploads/2023/03/Highlights-1-rapporto-immobiliare-2023.pdf> (ultimo accesso 15.09.2024).

Nei centri abitati gli aspetti qualitativi che individuano una determinata zona omogenea del mercato immobiliare sono riconducibili alle cosiddette caratteristiche di localizzazione (centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti, presenza di servizi, presenza di verde pubblico o privato, disponibilità di parcheggi).

Per reperire i dati atti ad individuare l'andamento del mercato locale, è stato interpellato il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona), consultati i riferimenti di mercato pubblicati sulle principali riviste immobiliari ed analizzate le attuali inserzioni di vendita sui principali portali web (immobiliare.it, idealista.it, subito.it).

Le indagini di mercato condotte e i riscontri ottenuti hanno confermato che il valore dell'immobile di seguito stimato è sostanzialmente coerente con i valori di riferimento orientativi pubblicati dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2023. La figura seguente illustra i valori medi rilevati dall'OMI: per ville e villini, da 1.400 a 1.900 euro al metro quadrato; per abitazioni civili (come quella che ci occupa), da 1.200 a 1.600 euro al metro quadrato.

I valori di offerta attuali si collocano nella fascia alta di questi intervalli OMI. Va però considerato che tali valori d'offerta potrebbero differire dai prezzi effettivi di compravendita, non tenendo conto di possibili trattative e conseguenti riduzioni.

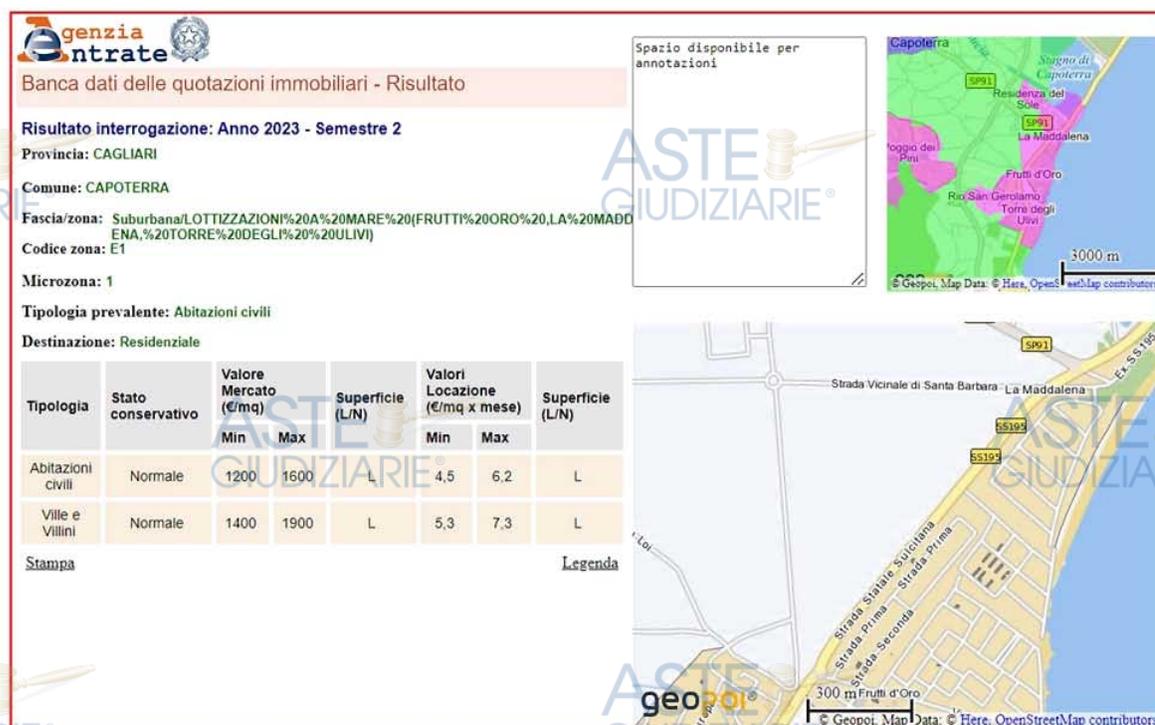


Figura 5 - Stralcio banca dati immobiliari OMI primo semestre 2023 in cui si evidenziano in rosso i valori di mercato unitari distinti per tipologia.

Computo della superficie commerciale dell'immobile

La tabella che segue riporta la quantificazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima che ammonta complessivamente a **116,91 metri quadri**

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	Incidenza sulla superficie commerciale	Superficie commerciale** (mq)
PIANO TERRA			
Zona giorno e cucina	45,35	100%	45,35
Letto 1	15,22	100%	15,22
Letto 2	10,20	100%	10,2
Lavanderia	8,65	100%	8,65
Disimpegno	3,50	100%	3,5
Bagno	5,54	100%	5,54
Muri interni	3,80	100%	3,80
totale superficie coperta			92,26
ALTRE SUPERFICI			
Muri perimetrali ⁽¹⁾	13,25	vedi nota (1)	12,25
Balcone ⁽³⁾	3,74	vedi nota (3)	12,40
Terrazza ⁽³⁾	70,26	vedi nota (3)	
totale altre superfici			24,65
⁽²⁾ totale superficie commerciale residenziale			116,91
⁽¹⁾ muri perimetrali computati per intero perché non sono in comunione con altri edifici e non superano lo spessore di 50 cm.			
⁽²⁾ Determinazione della superficie commerciale secondo i criteri tratti dal D.P.R. n. 138/98 e dalle istruzioni per la consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI			
⁽³⁾ Superfici di pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori pari al 30% fino a 25m ² nella misura del 10% per la quota eccedente tale limite.			
^(*) Superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) computata nella misura del 25% della superficie, qualora non comunicanti			

Quantificazione del valore di mercato attraverso il metodo di stima per comparazione diretta

Il metodo di comparazione diretta si distingue per la capacità di integrare automaticamente le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale, derivato dal confronto immediato con i prezzi del mercato specifico di riferimento. Questo approccio, in questo caso applicato nell'accezione sommaria, richiede la definizione di un mercato elementare omogeneo, all'interno del quale ricercare dati storici relativi a unità immobiliari analoghe.

Il valore è influenzato da quattro gruppi principali di caratteristiche:

Localizzazione: comprende ubicazione rispetto al centro, collegamenti viari, trasporti pubblici, qualità dell'ambiente e servizi. Queste possono incidere fino al 50% sul valore complessivo e generalmente non dipendono dall'azione del proprietario.

Posizione: si riferisce all'unità immobiliare e include esposizione, luminosità, prospicienza e quota rispetto al piano stradale. Tali aspetti possono variare anche all'interno dello stesso edificio.

Tipologiche: riguardano età dell'edificio, condizioni strutturali, stato delle coperture e finiture, caratteristiche degli ambienti, dimensioni e forma delle aperture, condizioni degli impianti. Questo gruppo presenta maggiori possibilità di modifiche future.

Economico-produttive: legate alle condizioni giuridiche ed economiche attuali o prospettive, come consistenza, potenzialità locative, presenza di servitù, certificazioni necessarie, eventuali esenzioni fiscali e stato giuridico del venditore.

L'analisi di questi elementi consente una valutazione complessiva dell'immobile, tenendo conto della sua collocazione nel contesto di mercato e delle sue peculiarità intrinseche ed estrinseche.

Applicazione del metodo

Considerata l'ubicazione dell'immobile e le sue condizioni intrinseche ed estrinseche, è stata svolta un'indagine al fine di reperire il livello quantitativo e il relativo prezzo di immobili simili a quello oggetto di stima compravenduti in un tempo recente. Si è poi proceduto alla stesura di una serie omogenea di prezzi unitari rapportati ai differenti livelli qualitativi, all'interno della quale è stato collocato il bene oggetto di stima.

Nella stesura di questa serie, sono stati esclusi tutti i valori eccezionali rispetto all'andamento più frequente del rapporto prezzo-qualità, per fare in modo di avere dei riferimenti che siano la reale espressione del mercato ordinario.

In particolare, sono stati riscontrati i seguenti atti di compravendita relativi a immobili situati nella medesima zona omogenea in cui risulta ubicato l'immobile oggetto di stima. La tabella seguente riporta le informazioni dettagliate relative agli anni di compravendita, indirizzi degli immobili, consistenza delle unità immobiliari (espressa in metri quadrati), prezzo di compravendita e prezzo unitario (espresso in €/mq). I relativi atti di compravendita sono allegati¹⁷ alla presente relazione di stima.

I prezzi unitari degli appartamenti in tabella variano da circa 1.068 €/mq a 1.509 €/mq, valore quest'ultimo riferito all'aprile 2004 e, dunque, maggiormente prossimo alla data attuale a cui si riferisce la presente stima.

¹⁷ Allegato n.8.

	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
INDIRIZZO	via delle capinere 16b	via monte verdi 27	via del mare 34a
PIANO	PT + P1	P1	PT
SUP. COMMERCIALE	99,40 mq	87,70 mq	112,27 mq
DATA VENDITA	26/04/2024	13/04/2023	30/05/2023
PREZZO DI VENDITA	150.000,00 €	103.000,00 €	120.000,00 €
PREZZO UNITARIO	1.509,05 €/mq	1.174,46 €/mq	1.068,85 €/mq

Figura 6 – Tabella riepilogativa degli atti di compravendita riscontrati

In considerazione del livello qualitativo dell'immobile oggetto di stima rispetto ai comparabili analizzati e dello scarto temporale intercorso tra la data odierna e le compravendite di riferimento, si è giunti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame. Tale valore è stato stimato in 1.400 euro per metro quadro.

Il valore unitario, applicato alla superficie commerciale dell'immobile di 116,91 metri quadri, determina un valore complessivo di 163.674 euro. Tuttavia, considerando le difformità descritte nel quesito n.6, si rende necessario applicare un deprezzamento del 10% per tenere conto dei costi di ripristino dello stato legittimo dell'immobile.

Per quanto affermato, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, con riferimento alla data attuale, ammonta a $163.674,00 \times 0,90 = 147.306,60$ euro (diconsi **centoquarantasettemilatrecentosei/60 euro**).

Tale valore risulta pienamente coerente anche con i valori OMI della zona omogenea in oggetto ricompresi tra un minimo di 1.200 euro/m² ed un massimo di 1.600 euro/m².

RISPOSTA AL QUESITO N. 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 (...);*

Il presente quesito non trova applicazione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 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 riporta in allegato la check list relativa ai controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura.

CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato e nello specifico ad aver ottemperato:

- ✓ alla restituzione dei risultati delle indagini svolte ai fini della redazione della presente relazione in cui vengono fornite le risposte ai singoli quesiti;
- ✓ all'invio a mezzo Posta Elettronica Certificata, copia del proprio elaborato all'avvocato del creditore procedente, al debitore e al custode.

Elenco allegati:

Allegato autonomo: Check list

- **Allegato n.1:** Verbale del sopralluogo.
- **Allegato n.2:** Documentazione catastale dell'immobile.
- **Allegato n.3:** Rilievo fotografico.
- **Allegato n. 4:** Elaborato grafico di rilievo.
- **Allegato n. 5:** Stralcio delle norme di attuazione vigenti per le zone C2 "Espansione residenziale spontanea".
- **Allegato n. 6:** Documentazione tecnica dell'immobile depositata presso il comune di Capoterra.
- **Allegato n. 7:** Comunicazione dell'IVG del 4.10.2024.
- **Allegato n. 8:** Atti di compravendita relativi ad immobili situati nella stessa zona omogenea.

Cagliari, 11.10.2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DOTT. ING. SARA MELONI

