



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Tribunale Ordinario di Cagliari
Sezione Esecuzioni immobiliari

Esecuzione in corso:

Banca Nazionale del lavoro SPA

Rappresentata e difesa
dall'Avv.to Frau Luigi
(Attrice)



Esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- | | | |
|-----------------------------------|---|-------------------------|
| • Il Giudice Istruttore | : | Dott. Stefano Greco |
| • Il Consulente Tecnico d'Ufficio | : | P. E. Stefano Salvatici |
| • Ruolo generale n. | : | Racc 213/2013 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



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

- **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini), e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia del compendio pignorato;
- **Proceda**, ove necessario e solo dopo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alle normative urbanistiche e edilizie, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5° del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6° della legge 28 febbraio 1985 numero 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della legge 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, **indichi** in particolare gli estremi della concessione edilizia / licenza ad edificare, o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
- **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda**, in questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo dopo previa

FORMALITA' PERSONALI

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

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

- **Verifichi**, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), **segnalando immediatamente**, al giudice ed al creditore, quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili, per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio, di detta comunicazione da parte della amministrazione, competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione agli atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti).
- **Descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, vie e numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati

autorizzazione del giudice delle esecuzioni, alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Dispone, inoltre che l'esperto:

- **Restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- **Alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi);
- **Alleggi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta necessaria a supporto della vendita;
- **Invii** a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto delle normative, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **Depositi** quaranta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di

tutti gli elaborati e allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con microsoft word;

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

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

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

In questo caso ho effettuato due raccomandate, attraverso le quali non sono riuscito a prendere accordi con l'esecutato per il relativo accesso, quanto andate restituite al mittente. In qualunque caso, in altra giornata, mi sono recato presso il comune di Carbonia, ufficio tecnico, per poter estrarre le copie della documentazione tecnica relativa all'immobile, che avevo richiesto per mail, via PEC.

Successivamente attraverso le informazioni assunte presso la tenenza dei carabinieri di Carbonia e di Iglesias, sede della residenza dell'esecutato, sono riuscito a prendere accordi per la visita presso l'immobile avvenuta in data 12 febbraio 2016. Preciso che lo scrivente CTU si è recato più volte presso l'immobile dell'esecutato Ubicato in Carbonia frazione Medau Desogus nella Via Casale Desogus senza poter eseguire accesso in quanto è risultato l'immobile chiuso.

Consistenza degli Immobili in esecuzione Immobiliare secondo quanto indicato all'atto di pignoramento:

immobile in Carbonia foglio 7 mappale 1572, sub. 3 e immobile in Carbonia al foglio 7 mappale 1573 .

In seguito a tali accessi, in studio, ho redatto le planimetrie dell'insieme, eseguito il book fotografico e steso la relazione che segue, corredata di tutta la documentazione tecnica richiesta e ritenuta utile ai fini della vendita dell'immobile stesso. **Preciso che l'immobile in Carbonia al foglio 7 mappale 1572 sub 3 (porzione) non è stato potuto perizzarlo in quanto chiuso e l'esecutato non dispone delle chiavi in quanto ha dichiarato di non essere più nella sua disponibilità.**

* * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONTENUTO DELLA CONSULENZA

La presente consulenza peritale si compone dei seguenti capitoli:

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

CAPITOLO PRIMO

PREMESSA GENERALE E SCOPO DELLA CONSULENZA

- **Premessa generale**

Premetto che la presente CTU non è una relazione di consulenza in materia estimativa civile classica al fine di un calcolo del calcolo del valore di mercato corrente di un immobile, questa CTU è una consulenza tecnica in materia di esecuzione immobiliare e cioè la valutazione di un immobile posto in condizione di pignoramento immobiliare, cioè che è stato espropriato e che dovrà essere venduta al pubblico incanto. Questa

specie estimativa, (e lo testimoniano i quesiti posti dal giudice al CTU) è una specie estimativa di carattere particolare e complessa.

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

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

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

• Scopo

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

- **Verifichi**, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), **segnalando immediatamente**, al giudice ed al creditore, quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili, per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio, di detta comunicazione da

parte della amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione agli atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti).

- **Descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, vie e numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portinerie, riscaldamento etc.)
- **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini), e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia del compendio pignorato;
- **Proceda**, ove necessario e solo dopo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alle normative urbanistiche e edilizie, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46 comma 5° del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6° della legge 28 febbraio 1985 numero 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della legge 47/85 ed all'art. 46 del

D.Lvo 378/01, **indichi** in particolare gli estremi della concessione edilizia / licenza ad edificare, o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

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

- **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili dal medesimo);
- **Rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

Dispone, inoltre che l'esperto:

- **Restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- **Alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi);
- **Alleggi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimamente la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta necessaria a supporto della vendita;
- **Invii** a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto delle normative, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti termine non superiore ai quindici giorni prima

della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- **Depositi** quaranta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli elaborati e allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con microsoft word;
- **Intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b) osservazioni all'elaborato peritale
- **Formuli** tempestiva istanza di proroga dei termini per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

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

Origine della esecuzione immobiliare

La presente esecuzione immobiliare nasce in quanto il Signor [REDACTED] [REDACTED] contraeva mutuo con BNL spa con residuo debito di € 92.552,11 non saldato. A seguito del mancato pagamento è stata promossa esecuzione immobiliare con ipoteca immobiliare, per l'immobile in Carbonia foglio 7 mappale 1572, sub. 3 e per l'immobile in Carbonia al foglio 7 mappale 1573 .

Andamento delle operazioni peritali

Le operazioni tecniche con accesso in sito, (è stato preventivamente informato l'esecutato per mezzo dell' Arma dei carabinieri e successivamente appuntamento telefonico in loco), sono iniziate il giorno 12 Febbraio 2016 presso l'immobile del Signor [REDACTED] con appuntamento presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, iniziate così in ritardo per il protrarsi dell'assenza dell'esecutato che non ha

mai ricevuto le raccomandate. In detta data è stato rilevato l'intero immobile, è stato eseguito il report fotografico, e attinto tutte quelle informazioni necessarie e utili alla CTU. In altre date mi sono recato presso il Comune di Carbonia onde discutere e ritirare la documentazione tecnica necessaria alla CTU.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CAPITOLO SECONDO

Descrizione dello stato dei luoghi.

I luoghi di esecuzione sono rappresentati da un immobile urbano ubicato nel comune di Carbonia, edificato nella Frazione di Medau Desogus in via Casale Desogus con destinazione residenziale.

Particolare cenno occorre prestarlo nella descrizione per il centro di Carbonia.

Carbonia è un comune di 28.847 abitanti, capoluogo con Iglesias della provincia di Carbonia-Iglesias, in Sardegna.

Principale centro abitato del Sulcis, Carbonia è la nona città in Sardegna per numero di abitanti, nonché la più popolosa della provincia e in generale dell'intero sud-ovest sardo.

Il centro nacque negli anni trenta del Novecento a circa 65 km a ovest di Cagliari per ospitare le maestranze impiegate nelle miniere di carbone che furono avviate in quegli stessi anni nel territorio dal regime fascista, per sopperire alle necessità energetiche dell'Italia negli anni dell'autarchia. In particolare Carbonia, il cui nome indica letteralmente il luogo o la terra del carbone a testimonianza della sua vocazione mineraria, fu costruita a ridosso della miniera di Serbariu, sostituendo l'omonimo comune ottocentesco, il cui borgo è ora completamente inglobato come rione sud-orientale della città.

Terminata l'epopea mineraria, Carbonia è diventata centro di servizi per il territorio, basando la sua economia principalmente sul settore terziario e sull'industria grazie alla vicina area industriale di Portovesme, nel comune di Portoscuso.

Oltre al centro cittadino, il comune di Carbonia comprende varie località distribuite al di fuori del perimetro urbano. Tra di esse, le più popolose (Bacu Abis, Barbusi, Cortoghiana, Is Gannaus e Serbariu) sino al 2011 hanno costituito delle circoscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



municipali extraurbane. Gli immobili in oggetto trovano sedime proprio in una delle frazioni di Carbonia nella zona Is Degosus.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Caratteristiche intrinseche della unità immobiliare in oggetto

Strutture

- La struttura dell'unità immobiliare in esame è costituita da murature in elevazione di struttura mista;
- la copertura è costituita da solaio inclinato; la facciata è finita al civile e segna le aggressioni di umidità battente e parte è rivestita con elementi lapidei;

Finiture

- Prospetto esterno intonacato e tinteggiato e parzialmente rivestito con pietra naturale;
- infissi realizzati in alluminio;
- porta di ingresso blindata;
- porte interne in legno;
- pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati;
- rivestimento delle pareti del bagno in piastrelle di grès ceramico;
- rivestimento delle pareti della cucina in piastrelle di grès ceramico;
- rivestimento dei davanzali delle finestre e porte/finestre in materiale lapideo;
- battiscopa in gres ceramico;
- pavimento in piastrelle di grès ceramico;
- sanitari costituiti da doccia, lavabo e WC;
- impianto idrico incassato a muro;
- impianto fognario indipendente;
- impianto elettrico incassato al muro;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- dotazione di pompa di calore;

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

Allo stato attuale ho potuto accertare la presenza di infiltrazioni di acqua dal solaio e dalle pareti laterali, nonché una condizione micro climatica piuttosto sfavorevole per la salute umana.

CAPITOLO TERZO

Risposta ai quesiti e conclusioni

Quesiti posti :

- **Verifichi**, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), **segnalando immediatamente**, al giudice ed al creditore, quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili, per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio, di detta comunicazione da parte della amministrazione, competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione agli atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Risposta al quesito

In atti nel fascicolo di esecuzione immobiliare, esiste la certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari Art. 567 del C.P.C

che in copia è parte della risposta ai presenti quesiti. Il notaio di riferimento è [REDACTED]

L'esecutato è [REDACTED]

Dagli atti risulta che:

“ certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo catastale ai sensi della legge 302/1988 redatto dal notaio [REDACTED] - Notaio - nella procedura esecutiva a carico di [REDACTED]

- Pignoramento del 10.04.2013 emesso dall'ufficiale Giudiziario di Cagliari trascritto in data 07.06.2013 ai NN 14423/11294 a favore di [REDACTED] con sede in Milano sui seguenti immobili:

“ Abitazione di tipo ultrapopolare (A/5) in Carbonia nella via casale Desogus piano terra in catasto al foglio 7 particella 1572 sub. 3 di vani 2. Immobile in Carbonia via casale Desogus, in catasto al foglio 7 mappale 1573.

Il notaio certifica che:

in ordine a quanto in oggetto alla data del 14.06.2013 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- Trascrizione numero 26995/18328 del 01.08.2008 nascente da atto di vendita notaio Lamberto Corda del 29.07.2008 a favore di [REDACTED] (libero da vincoli matrimoniali) contro [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto abitazione di tipo ultrapopolare (A/5) in Carbonia in catasto al foglio 7 particella 1572 sub.3 di vani 2 ; immobile C/2 in Carbonia in catasto al foglio 7 particella 1573 di mq 48 – La signora [REDACTED] ha dichiarato di vendere, con ogni obbligo di legge, al Signor [REDACTED] che ha accettato e comprato la piena e perfetta proprietà del seguente immobile in Comune di Carbonia e precisamente: fabbricato ad uso civile abitazione in Via Casale Desogus s.n composto da camera e cucina al piano terreno, confinante con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, con il magazzino di cui infra per due lati, avente come pertinenza un locale cantina della

superficie catastale di mq 48 al piano terreno, con annesso piccolo cortile di pertinenza confinante nel suo insieme con strada comunale per due lati, con il fabbricato di cui sopra e con la corte comune di cui infra. Detta unità immobiliare risulta così censita nel catasto fabbricati: foglio 7 mappale 1572 sub. 3; foglio 7 mappale 1573.

- Trascrizione numero 29134/20136 del 13.11.1990 nascente da atto di vendita in Notar [REDACTED] a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
 oggetto: porzione di Fabbricato in Carbonia via Casale Desogus snc composto da una cucina ed un altro vano elevato su area distinta in catasto al foglio 7 mappale 161/c parte ed è stata presentata dichiarazione di unità immobiliare urbana all'UTE di Cagliari in data 07.07.1978 registrata al numero 57. Ed in parte l'immobile foglio 7 particella 1573 (in catasto già scheda 58 del 1978 sorgente su area già distinta in catasto al foglio 7 particella 33/b e 161/d).

- Trascrizione numero 2789/2458 del 9.2.1979 nascente da successione per legge a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
 (ufficio registro Iglesias den.66 vol.489) oggetto: fra gli altri 1/2 di fabbricato rurale in Carbonia in catasto foglio 7 mappale 33 di are 3.40

- Trascrizione numero 9666/8055 del 20.05.1979 nascente da successione per legge a Favore di : [REDACTED] (coniuge);

[REDACTED]
 [REDACTED]

il 07.03.1944; contro [REDACTED] deceduta il 28.03.1977 (ufficio registro Iglesias den.100 vol.491). Oggetto rettifica successione numero 66 vol. 489 registrata a Iglesias il 26.09.1977: si precisa che il fabbricato rurale già denunciato come foglio 7 part. 33 più precisamente ricade su parte de stesso mappale 33 e su parte del mappale 161 del foglio 7. Viene indicato un **NB**. L'accettazione tacita dell'eredità della signora [REDACTED], nascente da un atto Not. [REDACTED] del 20.02.1978, è stata trascritta il 11.03.2009 ai numeri 7264/5265.

- Trascrizione numero 4182 / 3482 del 06.03.1978 nascente da atto di donazione in notaio [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
09.09.1919, oggetto fra gli altri: ½ di terreno in Carbonia località Medau Desogus, in catasto al foglio 7 particella 161/d di are 0.15 e particella 33/b fabbricato rurale di are 1.20.

- Trascrizione numero 4487/3780 del 13.03.1978 nascente da atto di donazione e divisione notaio [REDACTED]

[REDACTED] a favore e contro di: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

si attribuisce a titolo di divisione: porzione di Fabbricato rurale in carbonia, in cattivo stato di manutenzione composto di due vani ad uso locale di sgombero a piano terra in località Is Desogus sorgente su area distinta in catasto al foglio 7 particella 33/b e 161/d ed ora distinto con scheda 58 del 07.02.1978.

- Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli: iscrizione numero 26996/5194 del 01.08.2008 nascente da atto di mutuo notaio Lamberto corda del 29.07.2008 a favore di Meliorbanca S.p.A – Milano (CF 00651540585) , contro [REDACTED] ([REDACTED]) oggetto mutuo di € 81.000,00 durata 40 anni ipoteca di euro 121.500,00 su abitazione di tipo ultrapopolare (A/5) in carbonia in catasto al foglio 7 particella 1572 sub.3 di vani 2 e immobile (X) in Carbonia in catasto al foglio 7 particella 1573.
- Trascrizione 14423/11294 del 07/06/2013 nascente da pignoramento ufficiale giudiziario di Cagliari del 10.04.2013 a favore di : [REDACTED] contro : [REDACTED] oggetto: sorte capitale non citata su: abitazione di tipo ultrapopolare (A/5) in carbonia in catasto al foglio 7 particella 1572 sub.3 di vani 2 e immobile (X) in Carbonia in catasto al foglio 7 particella 1573.
- Il notaio certifica che gli immobili in Carbonia al foglio 7 particella 1572 sub. 3 e foglio 7 particella 1573 sono intestati a [REDACTED]

Preciso che con colorazioni diverse sono state messe in evidenza quelle che sono delle discrepanze nella data di nascita di [REDACTED]

Quesito

- Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, vie e numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portinerie, riscaldamento etc.);

Risposta al quesito

I luoghi di esecuzione sono rappresentati da un immobile urbano ubicato a Carbonia nella frazione di Medau Desogus.

Lo scrivente CTU ha eseguito il necessario accesso in sito e ritiene di poter esaurientemente rispondere a quanto richiesto. Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso in due distinte U.I. una con accesso al civico 10 e una con accesso al civico 11, questa suddivisione verrà trattata nella parte il cui argomento è dedicato allo stato urbanistico.

In particolare l'immobile oggetto di esecuzione allo stato attuale diviso in due unità immobiliari è così articolato:

superfici immobile civico 10

- Un ingresso disimpegno
- Un servizio igienico
- Una camera da letto
- Una cucina

Le relative superfici sono:

- Su (superficie utile residenziale) Mq 28,39
- S.com (superficie commerciale di vendita con la metà dei muri in comune e con l'intero dei muri privati) Mq 39,44

superfici immobile civico 11

- Un ingresso disimpegno
- Un servizio igienico
- Una cucina
- Una camera da letto

Le relative superfici sono:

- Su (superficie utile residenziale) Mq 27,82
- S.com (superficie commerciale di vendita con la metà dei muri in comune e con l'intero dei muri privati) Mq 36,00
- superficie di quota parte di cortiletto non computabile.

Queste misure sono quelle relative alle rilevazioni in sito.

I confini sono rappresentati per due lati con la strada, per un altro con il mappale interessato dal magazzino il quale non è stato potuto fare la CTU in quanto l'esecutato non lo ha concesso adducendo al fatto che non in suo possesso e comunque oggetto di Esecuzione immobiliare.

Descrizione delle Strutture identiche per le due nuove unità immobiliari

- La struttura dell'unità immobiliare in esame è costituita da murature in elevazione di mista;
- la copertura è costituita da solaio inclinato; la facciata è finita al civile e segna le aggressioni di umidità battente e parte è rivestita con elementi lapidei;

Finiture

- Prospetto esterno intonacato e tinteggiato e parzialmente rivestito con pietra naturale;
- infissi realizzati in alluminio;
- porta di ingresso blindata;
- porte interne in legno;
- pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati;
- rivestimento delle pareti del bagno in piastrelle di grès ceramico;
- rivestimento delle pareti della cucina in piastrelle di grès ceramico;
- rivestimento dei davanzali delle finestre e porte/ finestre in materiale lapideo;
- battiscopa in gres ceramico;
- pavimento in piastrelle di grès ceramico;
- sanitari costituiti da doccia, lavabo e WC;
- impianto idrico incassato a muro;
- impianto fognario indipendente;
- impianto elettrico incassato al muro;
- dotazione di pompa di calore;

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

Quesito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini), e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia del compendio pignorato;

Risposta al quesito

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

numero due unità immobiliari distinte da numero civico e suddivisione e cioè:

Civico 10

- Un ingresso disimpegno
- Un servizio igienico
- Una camera da letto
- Una cucina

Civico 11

- Un ingresso disimpegno
- Un servizio igienico
- Una cucina
- Una camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La composizione è diversa da quella citata in atto di pignoramento e cioè: numero 4 vani catastali contro i tre indicati in atto di pignoramento. Inoltre non veniva citato il numero civico che invece alla attualità risulta il numero 10 e il numero 11. I due immobili risultano entrambi al piano terra e sorgono su due distinte particelle catastali. Dal punto di vista catastale l'immobile non è correttamente identificato occorrerebbe una variazione catastale solo dopo l'approvazione comunale della mutata condizione urbanistica.

Quesito

- **Proceda**, ove necessario e solo dopo previa autorizzazione del giudice delle esecuzioni, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Risposta al quesito

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

- Prima di procedere ad una qualsivoglia variazione catastale necessita una concreta approvazione da parte dell'ufficio edilizio del Comune di Carbonia della suddivisione in due distinte U.I.

Quesito

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

Risposta al quesito

L'immobile in oggetto è, come detto, un immobile urbano che sulla scorta delle ricerche urbanistiche e l'accesso in sito posso dichiarare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico:

L'accesso agli atti ha fatto emergere un accertamento di conformità che ha concesso un immobile unico costituito da: letto con guardaroba, disimpegno, cucina soggiorno, WC, letto, con destinazione residenziale. Allo stato attuale invece esistono due U.I a destinazione residenziale e sono:

Civico 10

- Un ingresso disimpegno
- Un servizio igienico
- Una camera da letto
- Una cucina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Civico 11

- Un ingresso disimpegno
- Un servizio igienico
- Una cucina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Risposta al quesito

La pratica Urbanistica rintracciata a carico dell'immobile in oggetto è la seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



pratica del 12 Giugno 2008 a firma del tecnico Magari Mauro per accertamento di conformità per la ristrutturazione, frazionamento, modifiche interne e esterne di un vecchio fabbricato ubicato in loc. Medau Desogus con parziale cambio d'uso a nome di [REDACTED]. Non è stata rintracciata alcuna agibilità. Le variazioni riscontrate sono certamente realizzate in assenza di autorizzazione edilizia e dopo la data del 2008 e sono consistenti nella realizzazione di due unità immobiliari, oltre che aver frazionato quella che nel progetto era indicata come stanza da letto, murando una porta e dichiarando il non utilizzo della parte eseguita:

Civico 10

- Un ingresso disimpegno
- Un servizio igienico
- Una camera da letto
- Una cucina

Civico 11

- Un ingresso disimpegno
- Un servizio igienico
- Una cucina

Le opere in oggetto sono/non sono sanabili. In ogni caso il rispetto della norma di igiene pubblico che prevede 1/8 della superficie di finestra rispetto alla netta superficie del pavimento di ogni singolo ambiente, in questo caso non è rispettata e quindi occorrerebbe operare delle modifiche ai prospetti e state lo staus quo, il fabbricato non può essere abitato.

Potrebbe essere riportato all'origine lo stesso immobile abbattendo il muro divisorio creato ed ottenendo così l'immobile allo stato del progetto di accertamento di conformità, escludendo però il vano frazionato. Il costo di detta operazione ammonta a circa 2.500,00 €. Il comune di Carbonia prevede comunque la possibilità di realizzare dei mini alloggi della superficie non inferiore a mq 28,00 per singola persona. I nostri due moduli abitativi sono rispettivamente al civico 10 - 28,39 Mq, e al civico 11 - 27,82 facilmente ricavabile ai richiesti 28,00 mq, con eventuali modifiche delle partizioni interne secondo il regolamento edilizio vigente.

L'eventuale costo della sanatoria edilizia comprendente progetto, accatastamento e oblazione si aggira intorno ai 5.500,00 €.

Quesito



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

Risposta al quesito

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare nella sua parte edilizia è già diviso in due U.I con possibilità di sanatoria e quindi è possibile poter vendere in due singoli lotti distinti.

Quesito



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

Risposta al quesito

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

Quesito

- **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in legge 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dalla ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Risposta al quesito

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

Quesito

- **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili dal medesimo);

Risposta al quesito

Dagli esiti delle ricerche tecniche non esistono, a carico dell'immobile pignorato, vincoli storici, artistici o alberghieri, né vincoli condominiali.

Quesito

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

Risposta al quesito

Alla luce delle ricerche effettuate non esistono diritti demaniali.

Quesito

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

Dispone, inoltre che l'esperto:

- **Restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- **Allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi);
- **Allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimamente la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta necessaria a supporto della vendita;

Risposta al quesito

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

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

1. [REDACTED] - Esecuzioni Immobiliari edizioni grafill 2014
2. [REDACTED] – Estimo Generale, Agrario, edilizio edizioni DEI Roma 1991,
3. [REDACTED] – Estimo Edizioni Utet Torino 1985
4. Aestimium edizioni a cura del centro studi di estimo e di economia territoriale- Ce. Set Firenze.
5. [REDACTED] Edizioni Buffetti 1990
6. [REDACTED] Lezioni di Estimo tenute presso la facoltà di Ingegneria dell'Università di Torino Edizioni Universitarie
7. [REDACTED] – sintesi operativa di estimo urbano Maggioli editore 1998
8. [REDACTED] – gli affari immobiliari Pirola editore 1991
9. [REDACTED] – stima e gestione dei beni urbani e rustici Calderini 1987

STIMA A VALORE DI MERCATO

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

Letteratura di riferimento

▪ Calcolo del valore di mercato

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

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

▪ **Il più probabile valore di mercato di un bene economico**

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

▪ **Il mercato immobiliare e le sue leggi**

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

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

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



▪ **Calcolo del valore a libero mercato**

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

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

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

▪ **Indagini di mercato e fonti di informazione**

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

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

Come esempi avremo i dati in possesso alla mia banca dati a quanto ho potuto accertare da operatori commerciali della zona e dalle indicazioni ottenute dal mercato immobiliare esistente. Preciso inoltre che lo scrivente ha disponibilità di ulteriore banca dati immobiliare e delle planimetrie di riferimento e quindi sono anche noti i valori espressi e le trattative in corso e avvenute di recente, per trattative di carattere immobiliare.

UBICAZIONE DEL IMMOBILE		POSIZIONE	€/m ²	FONTE DI INFORMAZIONE
Medau desogus	zona "M"	N	€/m ² 1.000,00	Casa.it
Via Angioj	zona "M"	N	€/m ² 1.000,00	Casa.it
Via Toscana	Zona "M"	N	€/m ² 860,00	Casa.it
Via Beccalossi	Zona "M"	N	€/m ² 950,00	Casa.it
Is Gannaus	Zona "M"	N	€/m ² 1.060,00	Casa.it
Genne e corriga	Zona "M"	N	€/m ² 1.100,00	Casa.it
Popolare	Zona "M"	N	€/m ² 510,00	Tecnocasa.it
Sirai	Zona "M"	N	€/m ² 550,00	Tecnocasa.it
Popolare	Zona "M"	N	€/m ² 808,00	Tecnocasa.it
Is gannaus	Zona "M"	N	€/m ² 1.400,00	edilproposte
Via della vittoria	Zona "M"	N	€/m ² 800,00	mattesu

Dalla lettura di questa tabella emerge un dato sintomatico: non è pensabile stabilire un quoziente univoco al mq per gli immobili considerati ordinari. Infatti il mercato locale esprime delle forti variabili, in quanto molte case sono state utilizzate per residenza, a volte primaria e quindi ristrutturate e ben tenute, altre invece sono frutto di eredità ovvero di casa per altri fini ovvero sono posizionate in zone molto periferiche che destano altri impulsi venali.

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

▪ 3.6 Qualificazione urbana

Ho ritenuto congruo attribuire un valore a mq rispecchiante la logica di “mercato immobiliare” caratteristico delle zone in esame. Per l'immobile in perizia, ritengo congruo attribuire un valore, a vista e a indagine conoscitiva del sito di Euro al mq € 700,00 per l'abitazione individuando gli stessi tra i valori succitati e oltremodo suffragati dalle seguenti considerazioni tecnico/politiche:

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

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

3.7 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

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

Le relative superfici sono:

Stima della abitazione nella sua interezza:

- S.com (superficie commerciale di vendita con la metà dei muri in comune e con l'intero dei muri privati) $Mq\ 75,34 \times 700,00 = €\ 52.738,00$
- Civico 10 $Mq\ commerciali\ 39,34 \times 700,00 = €\ 27.538,00$
- Civico 11 $mq\ commerciali\ 36,00 \times 700,00 = €\ 25.200,00$

▪ 3.8 Valore del fabbricato

Il criterio utilizzato, ritenuto più adeguato (oltre tutto richiesto), e riguardante la zona in esame è quello al valore di mercato. Il parametro scelto quale indice /parametro al mq è di €/mq 550,00 motivato dal fatto che è una U.I priva di ristrutturazione. Alla luce di quanto detto avremo i seguenti singoli valori con eliminazione degli abusi oppure con la possibilità di ottenere due U.I.

Allo stato di progetto € 52.738,00 a dedurre costo della demolizione del muro (2.500)
= € 50.238,00

In caso di suddivisione in due distinte U.I =

Civico 10 – 27.538 (a dedurre quota di 2.500,00 per pratica edilizia) = € 25.038,00

Civico 11 – 25.200,00 (a dedurre quota di 2.500,00 per pratica edilizia) = € 22.700,00

CAPITOLO 4°

CONCLUSIONI

▪ 4.1 Valore di mercato attribuito all'immobile

Concludendo la perizia che precede posso affermare che il valore di mercato dell'immobile è il seguente;

Allo stato di progetto **€ 50.238,00** con il costo della demolizione del muro (€ 2.500)

In caso di suddivisione in due distinte U.I, come è allo stato attuale =

Civico 10 – 27.538 (a dedurre quota di 2.500,00 per pratica edilizia) = € 25.038,00

Civico 11 – 25.200,00 (a dedurre quota di 2.500,00 per pratica edilizia) = € 22.700,00

- **Invii** a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto delle normative, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **Depositi** quaranta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli elaborati e allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con microsoft word;
- **Intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b) osservazioni all'elaborato peritale
- **Formuli** tempestiva istanza di proroga dei termini per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

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

Colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(Perito Ind.le Edile)

STEFANO SALVATICI

Allegati :

- Elaborato fotografico
- Planimetria esplicativa
- Documentazione tecnica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

