

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.R.G.E.I. 247/2008

promosso da
Italfondario
contro

Sigg.ri

G. E. Dott.ssa Flaminia Ielo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

ing. Carlo Marongiu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA**Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Ielo Flaminia.**

A seguito dell'ordinanza della Dott.ssa Ielo Flaminia il sottoscritto ing. Carlo Marongiu, nato a Cagliari il 01.02.1971 e ivi residente in via Caterina Segurana n. 9, c.a.p. 09134 Cagliari, con studio professionale in via Caterina Segurana n. 9 Cagliari, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4354 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare N.R.G.E.I. 247/2008 e successivamente, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, depositava telematicamente in cancelleria l'accettazione dell'incarico ed il verbale di giuramento di rito con il quale si impegnava a rispondere ai capi di consulenza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Di seguito a ciò il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali procedendo a verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. per poi proseguire con il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di Sanluri.

Per la verifica della consistenza dei beni si è proceduto tramite misurazioni e rilievi e per la regolarità edilizio-urbanistica esaminando la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune, presso il quale venivano richiesti gli atti amministrativi; contemporaneamente sono stati condotti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (indagini iniziate antecedentemente alla data del primo sopralluogo).

Infine, si è analizzato il mercato immobiliare e le relative quotazioni presso operatori immobiliari e tecnici della zona in esame.

Dopo aver effettuato i sopralluoghi, esaminato gli atti ed i documenti di causa, esperiti i debiti accertamenti presso gli Uffici competenti, sulla base di tutti gli elementi acquisiti, il sottoscritto ha predisposto la presente relazione di consulenza tecnica.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO 1.

a) Predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara ed 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 del 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..

a) L'immobile risulta gravato attualmente dalle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli seguenti e sussiste la continuità nell'ultimo ventennio:

- trascrizione del 30 settembre 1960, nn. 12871/10673, atto di compravendita a rogito del Notaio Raimondo Tului, in data 1 settembre 1960, rep. 4960/2445, con il quale le signore

, nata a Sanluri il 24 giugno 1883 e , nata a Sanluri l'11 novembre 1887, hanno venduto a , nato a Serramanna il 5 febbraio 1917, l'area edificabile in Sanluri, loc. Cuccuru Poddinis, distinta al foglio 28, mappale 217/P, di are 1,90.

Con detto atto le venditrici hanno concesso al compratore il diritto di passare a piedi, con carri e autocarri nella strada di nuova formazione distinta a foglio 28, mappale 217/A

- trascrizione del 30 giugno 2000, nn. 18648/11873, atto di compravendita a rogito del Notaio Ivo Paganelli, in data 23 giugno 2000, rep. 6356, con il quale _____, riservandosi l'usufrutto sua vita natural durante, ha venduto a _____ e _____ la nuda proprietà dell'immobile oggetto della presente.
- iscrizione del 27 gennaio 2000, nn. 1999/342, ipoteca volontaria di lire 75.000.000, dipendente da atto di mutuo a rogito del Notaio Franco Ibba, in data 21 gennaio 2000, rep. 54509, a favore della Deutsche Bank Mutui S.p.A. e contro _____, quale terzo datore di ipoteca, a garanzia di un mutuo di lire 60.000.000 concesso a _____ e _____, gravante sull'immobile oggetto della presente;
- iscrizione del 10 giugno 2000, nn. 16489/3038, ipoteca volontaria di lire 75.000.000, dipendente da atto di mutuo a rogito del Notaio Ivo Paganelli, in data 8 giugno 2000, rep. 6277, a favore della Deutsche Bank Mutui S.p.A. e contro _____, quale terzo datore di ipoteca, a garanzia di un mutuo di lire 60.000.000 concesso a _____ e _____, gravante sull'immobile oggetto della presente;
- iscrizione del 9 marzo 2004, nn. 8756/1292, ipoteca volontaria di euro 150.000, dipendente da atto a rogito del Notaio Gianmassimo Sechi, in data 4 marzo 2004, rep. 61203/18838, a favore della Banca Intesa S.p.A. e contro _____, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente, a garanzia di un mutuo di euro 100.000;
- annotamento del 3 ottobre 2006, nn. 40628/6423, portante erogazione a saldo;
- trascrizione del 16 maggio 2008, nn. 17704/12171, verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Cagliari, in data 17 aprile 2008, rep. 631/2008, a favore dell'Italfondario S.p.A. e contro _____ gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

c) Non è stato necessario acquisire le mappe censuarie per la corretta identificazione univoca del bene immobile (si allega, tuttavia, la planimetria della U.I.U. e la visura catastale attuale del bene immobile pignorato).

d) È stato acquisito l'atto di provenienza ultraventennale e non si segnalano acquisti *mortis causa* non trascritti.

e) È stato acquisito il certificato di matrimonio degli esecutati (vedi allegato).

QUESITO 2.

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

Al fine di descrivere l'immobile pignorato è stato effettuato un primo sopralluogo in data 26.06.2023 ed un secondo in data 05.12.2023 e quì di seguito si riporta quanto constatato in loco:

Immobile sito nel Comune di Sanluri (CA) e precisamente fabbricato con accesso dalla via Satta al numero civico 15; trattasi di un fabbricato di tipo popolare ubicato sulla via Satta, parallela alla via principale Carlo Felice, dalla quale si accede attraverso un ingresso pedonale ed un passo carrabile; il fabbricato di vecchia costruzione si sviluppa su due livelli, un piano terra e un piano primo.

L'immobile si presenta in una condizione generale di manutenzione non ottimale anche se è stato oggetto di lavori manutentivi che hanno interessato i servizi igienici ed altri vani.

È realizzato con struttura portante in cemento armato, con solai di tipo tradizionale e murature di tamponamento in laterizio.

Le pareti interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate con pittura a tempera, le pavimentazioni in piastrelle, le pareti dei bagni talvolta rivestite con piastrelle di gres; i bagni sono dotati entrambi di w.c., di bidet, lavabo, piatto doccia e vasca (solo al piano terra); l'acqua calda è prodotta da scaldabagni elettrici.

Gli unici impianti presenti sono quello elettrico e l'impianto idrico.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna al piano terra di 2,90 metri e di 2,70 metri al piano primo.

L'unità è sprovvista di impianto di riscaldamento anche se è presente un ampio camino nella zona adibita a pranzo soggiorno/cucina e un piccolo caminetto nel ripostiglio antistante l'ingresso.

Non sempre sono presenti le porte nei vani.

La distribuzione interna dei vani è la seguente: un vano all'ingresso funge da disimpegno, sulla sinistra un ampio bagno ristrutturato, mentre sulla destra per chi entra c'è la zona pranzo con camino e angolo cottura; di fronte all'ingresso un disimpegno permette di accedere ad un vano attualmente adibito a ripostiglio nel quale è presente un letto matrimoniale (vedi planimetria stato attuale allegata). Dalla zona giorno si accede ad un vano soggiorno nel quale è posizionata una scala di nuova costruzione che consente l'accesso al piano primo, dove si trovano due camere da letto (di cui una matrimoniale) ed un bagno; fronte scala un'apertura consente l'accesso alla terrazza a livello (priva di pavimentazione, è presente solo una guaina bituminosa impermeabilizzante).

Al piano terra inoltre, sulla destra dell'ingresso principale, è presente un posto auto coperto e una scala a due rampe che consente l'accesso alla stessa terrazza sopra descritta, mentre sulla sinistra è presente una piccola tettoia. Un altro ripostiglio e un piccolo bagno dismesso (altezza interna 2,40) si affacciano sul cortile interno, con ingresso indipendente, sulla sinistra per chi entra.

La copertura dell'immobile, del posto auto e del ripostiglio esterno è realizzata in eternit.

L'unità immobiliare è costituita dalle seguenti superfici nette calpestabili:

PIANO TERRA		
Ingresso	mq	5,67
Pranzo soggiorno	mq	15,17
Bagno	mq	8,64
Disimpegno	mq	2,52
Ripostiglio 1	mq	15,70
Ripostiglio 2	mq	5,04
Ripostiglio 3	mq	11,43
Cortile	mq	46,78
Tettoia	mq	4,05
Posto auto	mq	25,23

Scale	mq	7,27
Ripostiglio 4	mq	3,85
Ripostiglio 5		5,67
PIANO PRIMO		
Camera 1	mq	15,70
Camera 2	mq	11,18
Bagno	mq	4,05
Disimpegno	mq	4,81
Terrazzo	mq	40,52

Per un approfondimento si rimanda a quanto inserito all'interno dell'Allegato A - Documentazione fotografica.

I confini attuali sono: via Satta, ditta ditta e ditta

Non ci sono pertinenze e/o accessori di uso esclusivo.

QUESITO 3.

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 catastale del compendio pignorato

Descrizione bene come da atto di pignoramento: in Comune di Sanluri, alla via Satta n. 15, fabbricato di tipo popolare edificato su piano terreno e primo, composto al piano terreno da ingresso, tre vani, cucina, andito, bagno, due ripostigli ed annesso tratto di cortile ed al primo piano da due vani, andito e terrazza, confinate con via Satta, con proprietà proprietà
 e proprietà distinto al N.C.E.U. al Foglio 28 mappale 494, cat. A/4, cl. 2, vani 8, rendita catastale euro 413,17.

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento; i dati contenuti nell'atto di pignoramento sono conformi alla descrizione attuale del bene e hanno consentito l'individuazione univoca dello stesso.

QUESITO 4.

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.

Non si è proceduto all'aggiornamento catastale in seguito alla diversa distribuzione degli spazi interni con creazione di nuovi vani conseguenti alla demolizione e ricostruzione di nuovi tramezzi e alla realizzazione della scala all'interno del soggiorno che consente l'accesso al piano primo (lavori mai denunciati); si consiglia, pertanto, di procedere con l'aggiornamento catastale.

QUESITO 5.

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.*

Per quanto riguarda l'utilizzazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale si può affermare che l'immobile ricade in zona "B1".

Si tratta di una costruzione antecedente al 1° settembre 1967 (rif. atto notarile rep. 6356 racc. 2150 rogito Dott. Ivo Paganelli in data 23.06.2000).

Gli unici atti amministrativi rinvenuti dal sottoscritto sono i seguenti:

- Autorizzazione n° 135 del 27/05/1988 alla sostituzione di alcune lastre in eternit (vedi prot. nr. 2432 del 13/04/1988);
- Denuncia inizio attività per opere di manutenzione straordinaria (prot. 5999 del 20/05/2004) cui fa seguito un ordine motivato di non esecuzione lavori (prot. 6665 del 04/06/2004).

Per verificare la presenza o meno di abusi ci si è riferiti alla situazione catastale attualmente in atti corrispondente allo stato attuale dichiarato dal tecnico incaricato della presentazione della D.I.A.

Sulla base della documentazione in possesso ed in seguito ai rilievi effettuati dal sottoscritto, l'immobile non presenta abusi edilizi non sanabili.

Tuttavia sono state realizzate delle opere interne in assenza di autorizzazione edilizia; trattasi di opere che riguardano la demolizione di tramezzi interni, costruzione di nuovi tramezzi con conseguente creazione di nuovi vani, l'ampliamento e la realizzazione di due bagni e la realizzazione di una scala interna, che permette l'accesso al piano primo.

In base al T.U. D.P.R. 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia) per gli interventi quali manutenzione straordinaria che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici e realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari, come nel caso delle difformità riscontrate dai rilievi effettuati, si deve redigere una pratica edilizia da trasmettere tramite il Portale SUAPE della Regione Sardegna, nel caso in oggetto "Mancata SCIA" per opere già realizzate in assenza di un precedente regolare Titolo Abilitativo,

incaricando un Tecnico abilitato alla professione (Ingegnere, Architetto, geometra, etc.) per poi procedere alla regolarizzazione catastale presentando all'Agenzia del Territorio una pratica "Docfa" per l'aggiornamento catastale e relativa planimetria riportante le variazioni di cui alla pratica edilizia depositata al SUAPE.

La natura e i costi relativi agli interventi necessari per regolarizzare gli abusi edilizi riscontrati sono di due tipi: amministrativi e tecnici professionali.

Il primo costo, Importo amministrativo: "Ia" è rappresentato da:

- Sanzione pecuniaria di € 500,00 (cinquecento/00) da versare al Comune di appartenenza, per la pratica SCIA di cui sopra;
- Diritti di segreteria per pratica SCIA di € 75,00 (settantacinque/00);
- Diritti di segreteria per presentazione pratica DOCFA al Catasto Fabbricati di € 50,00 (cinquanta/00);

per un totale di "Ia" = € (500,00+75,00 + 50,00) = € 625,00 (seicentoventicinque/00)

Il secondo costo, Importo Onorari Professionali: "Ip" è rappresentato, da:

- Onorario professionale dovuto al Professionista abilitato che verrà incaricato di svolgere la prestazione professionale per la pratica SCIA di cui sopra, stimabile in circa € 800,00 (ottocento/00);
- Onorario professionale dovuto al Professionista abilitato che verrà incaricato di svolgere la prestazione professionale per la pratica "DOCFA" al Catasto, stimabile in circa € 500,00 (cinquecento/00);
- Per un totale "Ip netto" = € 1.300,00 (milletrecento/00)

Inoltre saranno dovuti, per Legge, sugli importi Onorari Professionali "Ip" sopra indicati:

- Il 4% per contributo CNPAIA;
- L'IVA pari al 22%, (aliquota al momento in vigore), eventualmente dovuta al professionista incaricato a seconda del proprio regime fiscale.

Pertanto l'importo complessivo per prestazione professionale "Ip" lordo sarà dato dalla seguente formula:

- Onorario: € 1.300,00
- Contributo integrativo Inarcassa 4% su Onorario: € 52,00
- I.V.A. 22% su Onorario + Inarcassa (€ 1.352,00): € 297,44

- Totale importo prestazione professionale "Ip" = € 1.649,44

Riepilogando, per l'unità immobiliare, il costo da sostenere "Is", per l'eliminazione dei riscontrati abusi edilizi, è dato dalla somma:

$Is = Ia + Ip = € (625,00 + 1.649,44) = \text{circa } € 2.274,44$ (duemiladuecentosettantaquattro/44)

Non vi è evidenza della dichiarazione di agibilità.

QUESITO 6.

Accerti se l'immobile è "libero" o "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 di 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).

Attualmente, alla data dell'ultimo sopralluogo (dicembre 2023), l'immobile risulta occupato dal sig. _____ e dalla sig.ra _____ e dai loro familiari, per i quali risulta abitazione principale.

QUESITO 7.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non sussiste questo caso.

QUESITO 8.

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non vi è evidenza di esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 9.

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.

Il bene immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non risulta vi sia stata affrancazione di tali pesi.

QUESITO 13.

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

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile pignorato (ad uso abitativo), ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato di compravendita, si ritiene adeguato allo scopo della stima adottare il criterio cosiddetto "sintetico-comparativo". Il metodo di stima è appunto quello comparativo, ovvero basato su recenti operazioni di compravendita eseguite in zona per immobili simili a quelli oggetto di stima. Con tale criterio il valore viene determinato sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, come parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie espresso in €/mq.

Nel caso del fabbricato in oggetto si considera la superficie lorda commerciale: per le unità adibite a residenza, il confronto tiene conto di specifiche caratteristiche quali ubicazione,

consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva e condizioni particolari di mercato.

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobiliare è stata fatta sulla scorta delle indicazioni fornite dal sito dell'*Agenzia del Territorio* che per le abitazioni/attività produttive suggeriscono un valore di mercato riferito alla superficie lorda commerciale (banca dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare*).

Sono state anche inoltre condotte indagini presso tecnici e operatori immobiliari operanti nelle zone nella quale è ubicato l'immobile in esame, con particolare riferimento a pubblicazioni del settore immobiliare, al fine di confrontare i valori di mercato ottenuti (Comune di Sanluri con particolare attenzione alla zona in esame, dove è localizzato l'immobile in oggetto e tenendo conto della specificità dell'unità immobiliare).

In ambito estimativo per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima (a cui si riferiscono i valori di mercato unitari) ci si deve rifare a quanto indicato dalle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio. Pertanto, per la superficie commerciale lorda si intende *"la somma della superficie calpestabili (o nette), dei tramezzi e dei muri perimetrali, valutando al 50% quelli in comune con le proprietà confinanti, .. omissis... le superfici dei cortili al 10%, fino ad un valore del cortile minore o uguale ad un quintuplo della superficie dell'immobile"*.

Descritte sopra al punto 3 le caratteristiche principali dell'immobile e la consistenza in metri quadrati di superficie utile dei vani (superficie lorda assentita coincidente con quella realizzata), sulla base delle misure effettuate in loco e delle planimetrie in possesso, la consistenza in metri quadrati di superficie lorda vendibile delle unità è pertanto la seguente (tenuto conto delle superfici ragguagliate):

LOTTO UNICO: Comune di Sanluri N.C.E.U. foglio 28 mapp. 494, cat. A/4, classe 2, vani 8.

IMMOBILE IN SANLURI Via Satta n° 15 N.C.E.U. Foglio 18 Particella 494			
	mq	Coefficienti di omogeneizzazione	Superfici omogeneizzate mq
Superficie lorda piano terra	103,80	100%	103,80
Superficie lorda cortile + posto auto piano terra	81,73	10%	8,17
Superficie lorda piano primo	48,00	100%	48,00
Superficie lorda terrazzo piano primo	45,48	10%	4,55
Superficie commerciale SC			164,52

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame hanno rilevato che per vendite di immobili ad uso abitativo, aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello oggetto della presente stima vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari (si ribadisce che si è tenuto conto di tre macro fattori: zona, edificio, e soprattutto della specificità dell'unità immobiliare in esame):

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Anno 2022 – Semestre 2

Provincia: **CAGLIARI**

Comune: **SANLURI**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO STORICO**

Codice di zona: **B1**

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1150	L	3,3	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	850	L	2,5	3,2	L

Valore unitario VU	€ 650,00
--------------------	----------

Pertanto si è giunti a individuare il valore unitario V_U di circa 650,00 €/mq (pari al valore minimo delle abitazioni di tipo economico viste le condizioni generali dell'immobile).

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità tenendo presente del seguente valore unitario (in funzione delle caratteristiche riscontrate) per uno stato di conservazione normale a metro quadrato per superficie lorda vendibile:

Superficie commerciale SC	164,52
Valore unitario VU	€ 650,00
Valore di mercato VM	€ 106.398,65

Di seguito si riportano i coefficienti correttivi, relativi alla riduzione del valore di mercato dell'immobile praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, nonché le somme stimate necessarie per la regolarizzazione dell'immobile e le spese insolute (non applicabili):

COEFFICIENTI CORRETTIVI	
DESCRIZIONE	Coefficienti correttivi
- assenza di garanzia del bene venduto	0,90
- stato d'uso e manutenzione	0,80
- stato di possesso	0,90
Coefficiente complessivo CC = (C1 x C2 x C3)	0,65

DETRAZIONI	
DESCRIZIONE	Importi
- Stima delle spese amministrative (sanzione) e tecniche (onorari e spese) per la presentazione di "mancata S.C.I.A." + pratica "DOC-FA":	€ 2.274,44
Detrazione totale DT	€ 2.274,44

VALORE FINALE VF DELL'IMMOBILE	
VM	€ 106.398,65
CC	0,65
	€ 69.269,25
DT	-€ 2.274,44
V _F	€ 67.021,81
Valore in cifra tonda	€ 67.000,00

Pertanto il VALORE FINALE VF dell'immobile, in cifra tonda, risulta uguale ad **euro 67.000,00 (euro sessantasettemila/00).**

Dovendo procedere alla vendita del bene immobile pignorato esso può essere venduto singolarmente in un unico lotto (trattasi di n° 1 fabbricato a destinazione residenziale); non è

pertanto necessario procedere alla formazione di più lotti, all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento (non è possibile dividere il singolo bene).



L'immobile risulta così intestato (vedi visura aggiornata):

- l'usufrutto e per la quota di 1/1 al sig. e per la nuda proprietà;
- ciascuno con quota pari a ½, ai sigg. .



QUESITO 10.

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.

Non si hanno informazioni sull'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, mentre non risultano spese straordinarie deliberate e non sussiste il caso di spese condominiali, né di procedimenti giudiziari in corso.



CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto rassegna la presente relazione di n. 18 pagine corredata dai seguenti allegati, allegando la specifica relativa alle spese sostenute ed agli onorari.

È stata predisposta la check list dei principali controlli effettuati e depositata in modalità telematica PCT; è stato predisposto anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf

In data 20/12/2023, tramite posta elettronica certificata, è stata inviata copia del proprio elaborato peritale:

- al creditore procedente;
- ai debitori;

assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione di vendita (23/01/2024) per far pervenire, presso il sottoscritto, note di osservazioni al proprio elaborato.

Nella stessa data è stato inviato telematicamente l'elaborato peritale completo di tutti gli allegati.

INDICE DEGLI ALLEGATI.

- 1 - Planimetria di U.I.U. in Comune di Sanluri Foglio 28 particella 494
- 2 - Visura aggiornata Sanluri Foglio 28 particella 494
- 3 - Atto di provenienza ultraventennale dott. Ivo Paganelli
- 4 - Estratto di matrimonio
- 5 - Autorizzazione n. 135 del 27/05/1988
- 6 - Denuncia Inizio Attività (prot. 5999 del 20/05/20049 e prot. 6665 del 04/06/2004)
- 7 - Pianta stato attuale
- 8 - Documentazione fotografica Immobile in Sanluri Foglio 28 particella 494



Cagliari, 20 dicembre 2023

Il C.T.U.

ing. Carlo Marongiu

