



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare N. 255/2021 R.G.

Debitore Esecutato: *****

Creditore Procedente:

RELAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott. Flaminia Ielo

Consulente Tecnico: Ing. Giancarlo Orrù

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° R. G. 255/2021

PROMOSSA DA:
CONTRO:



*****,

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

Il Sig. Giudice Delegato alle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Flaminia Ielo, il 10/09/2022, ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa su indicata il sottoscritto Dott. Ing. Giancarlo Orrù, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 2418 e con studio professionale in Selargius, nella Via D. Manin n° 89, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti :

- 1) **provveda** – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da questo ufficio;
- 2) **a) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

IL C.T.U.



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 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 dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

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

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

5) proceda – prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal catasto (cc. dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi

....00o..



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

- 6) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modificazioni, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 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'art. 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 o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;
- 7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente

....o0o..



anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;

- 9) *accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*
- 10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11) ***indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 12) ***verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 13) ***determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 14) ***acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 15) ***predisponga** la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.*

....o0o..



PREMESSO

- che il sottoscritto Ing. Giancarlo Orrù, il giorno 04/10/2022, ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito;
- che il giorno 14/11/2022, alle ore 10.00 si è tenuta la prima seduta delle operazioni peritali per l'accesso ed il sopralluogo dell'immobile pignorato, come da verbale N. 1 (**Allegato 1**).
- che l'accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Villacidro è avvenuto tramite richiesta ed invio telematico dei documenti (**Allegato 2**).
- che il giorno 28/04/2023, alle ore 16:00, con la scorta degli elaborati progettuali acquisiti dal C.T.U. presso il comune di Villacidro, si è tenuta la seconda seduta delle operazioni peritali nel corso della quale si è concluso il sopralluogo, come da verbale N. 2 (**Allegato 1**).
- che sono stati acquisiti presso il Comune di Villacidro il certificato di stato civile e l'estratto di matrimonio degli esecutati con indicazione delle annotazioni a margine (**Allegato 3**).

RISPOSTA AI QUESITI

• QUESITO N. 1

Previo acquisizione dei certificati di residenza (**Allegato 4**), a mezzo lettera raccomandata A.R. n. 20064637619-0 del 31/10/2022 indirizzata a ***** e lettera raccomandata A.R. n. 20052527567-0 (inesitata) indirizzata a ***** (**Allegato 5**), è stata inviata ai debitori l'informativa predisposta dall'Ufficio del Giudice.

• QUESITO N. 2

a) Il creditore pignorante ha depositato il certificato notarile attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari al ventennio. Dalle verifiche effettuate la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è risultata completa.

b) Si riporta di seguito l'elenco delle risultanze dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato, nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, come da certificato notarile in atti, redatto dal Dr. Freudiani Viviana, notaio in Alba (CN), ex art. 567, secondo comma, C.p.c. e verifiche eseguite nel corso delle operazioni peritali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

....oOo..

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

IL C.T.U.



➤ *Continuità al ventennio – trascrizioni*

- **reg. gen. 40641, part. 28254 del 03/11/2003:**

Atto di compravendita rogito Dott. Ibba Franco, notaio in Sanluri (CA), rep. 66291/15880 del 22/10/2003, trascritto a Cagliari il 03/11/2003 ai numeri 28254/40641

a favore:

*****,) e *****, nata a, in dichiarato regime di comunione legale dei beni;

contro:

xxx, nata a)

immobile: in comune di Villacidro, piena proprietà degli immobili già censiti nel NCEU sez. F fg. 2 part. 345 subb. 1 e 2.

- **reg. gen. 20692, part. 16906 del 10/12/1971:**

Atto di cessione rogito Dott. Ugo Pasolini, notaio in Cagliari, rep. n. 28364/21040, trascritto a Cagliari il 10/12/1971 ai numeri 16906/20692.

a favore:

);

contro:

immobile: casa in via Gialeto distinta al foglio 2 sezione F col mappale 345 sub. 1 A/6/2 vani ragguagliati 5,5 del reddito di L. 5.28 e col mappale 345 sub. 2 catastalmente A.4.1 vani ragguagliati 7 rendita L. 721 con ogni aderenza e pertinenza niente escluso od eccettuato e coerente a strada, xxx, xxx

➤ *Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*

- **reg. gen. 40642 part. 5217 del 03/11/2003:**

iscrizione :

ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo rogito Ibba Franco, notaio in Sanluri, rep. 66292/15881 del 22/10/2003, per l'importo di €. 140.000,00 di cui €. 70.000,00, per capitale, durata anni 20;

a favore:

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

....oOo..

IL C.T.U.

contro:

- *****,) – in regime di comunione legale per la quota di ½ (un mezzo) di piena proprietà
- ***** , nata a - in regime di comunione legale per la quota di ½ (un mezzo) di piena proprietà

immobile:

in comune di Villacidro (CA),

- NCEU sez. F fg. 2 part. 345 sub. 1 cat. A/6 vani 5,5 piano T-1 – Via Gialetto 18
- NCEU sez. F fg. 2 part. 345 sub. 2 cat. A/4 vani 7 piano T1-1S – Via Gialetto 18

- reg. gen. 1092 part. 880 del 13/01/2010:

trascrizione :

verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 16 novembre 2009, numero 2332/2009 di repertorio

a favore:

contro:

- ***** , nato a – in regime di comunione legale per la quota di ½ (un mezzo) di piena proprietà
- ***** , nata a - in regime di comunione legale per la quota di ½ (un mezzo) di piena proprietà

immobile:

in comune di Villacidro (CA),

- NCEU sez. F fg. 2 part. 345 sub. 1 cat. A/6 vani 5,5 piano T-1 – Via Gialetto 18
- NCEU sez. F fg. 2 part. 345 sub. 2 cat. A/4 vani 7 piano T1-1S – Via Gialetto 18

- reg. gen. 26747 part. 19839 del 09/08/2021:

trascrizione :

Verbale di pignoramento immobili in data 19 luglio 2021, numero 2717 di repertorio, notificato dall'Unep presso la Corte d'Appello di Cagliari.

a favore:

;

contro:

- ***** , nato a – in regime

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

....o0o..

IL C.T.U.

di comunione legale per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) di piena proprietà

- ***** , nata a - in regime di comunione legale per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) di piena proprietà

immobile:

in comune di Villacidro (CA),

- NCEU sez. urb. F fg. 2 part. 345 sub. 3 cat. F/3 (unità in corso di costruzione) – via Gialetto 24 24A (Si precisa che il certificato notarile in atti, redatto in data 8/10/2021 dal notaio Viviana Frediani, reca erroneo **reg. gen. 24747** invece che **26747**, come correttamente risulta da nota di trascrizione in atti).

➤ **Risultanze catastali**

L'immobile NCEU sez. F fg. 2 part. 345 sub. 3 di cui trattasi costituisce un fabbricato cielo/terra insistente su area censita al NCT – partita 1 fg. 602 part. 345 ente urbano di mq. 155, già fabbricato rurale di mq 155, oggetto di variazione del 20/09/2017 protocollo n. CA0161263 in atti dal 20 settembre 2017 bonifica identificativo catastale (n. 7620.1/2017). Si precisa che dalla visura catastale della part. 345 del fg. 602 del NCT risulta la seguente annotazione: geometria da verificare.

L'immobile NCEU sez. F fg. 2 part. 345 sub 3 deriva giusta variazione per fusione del 15 luglio 2011 protocollo n. CA0302992 in atti dal 15 luglio 2011 (n. 19845.1/2011) dalla soppressione dei seguenti immobili:

- NCEU sez. F fg. 2 part. 345 sub. 1;
- NCEU sez. F fg. 2 part. 345 sub. 2

a loro volta rispettivamente derivanti, giusta variazione per sostituzione riferimenti di mappa del 30 giugno 1987, in atti dal 31 marzo 1998, ripristino indicazione sezione censuaria errata da impianto (n. CI0016.518/1997), dai seguenti immobili:

- NCEU sez. F fg. 2 part. 345 sub. 1;
- NCEU sez. F fg. 2 part. 345 sub. 2;

entrambi derivanti dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

c) L'immobile è attualmente censito nel NCEU alla categoria F/3 (fabbricati in corso di costruzione). La planimetria catastale non è disponibile. E' stata acquisita la mappa catastale (**Appendice 1**) per la corretta identificazione del bene (visura prot. n. T417475 del 13/04/2023).

Alla data del 13/04/2023 sono state altresì eseguite le visure storiche catastali (**Allegato 6**).

d) E' stata acquisita la nota di trascrizione dell'atto provenienza ultra ventennale (**Allegato 7**), rogito

....o0o..

Dott. Ugo Pasolini, notaio in Cagliari, rep. n. 28364/21040, trascritto a Cagliari il 10/12/1971 ai numeri 16906/20692. E' stata altresì acquisita la nota di trascrizione dell'atto di compravendita rogito Dott. Ibba Franco, notaio in Sanluri (CA), rep. 62291/15880 del 22/10/2003, trascritto a Cagliari il 03/11/2003 ai numeri 28254/40641 (**Allegato 7**).

e) Il creditore procedente **non** ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Sono stati acquisiti presso il Comune di Villacidro gli estratti di matrimonio degli esecutati, corredati delle indicazioni a margine (**Allegato 3**). Il pignoramento è stato notificato ai comproprietari del bene.

• QUESITO N. 3

Il bene pignorato è situato a Villacidro nella Via Gialetto n. 24. L'immobile è censito nel N.C.E.U. al foglio 602, mappale 345 sub. 3. Percorrendo il perimetro del compendio pignorato in senso orario, il bene confina catastalmente come segue: Via Gialetto (strada pubblica), foglio 602 particelle 344, 348, 2798, 350.

Si tratta di un immobile di antica costruzione, articolato su quattro livelli, in passato adibito a civile abitazione, interessato da lavori di messa in sicurezza, avviati l'anno 2013 al fine di prevenire il collasso dell'edificio che avrebbe inevitabilmente coinvolto anche gli edifici vicini.

La costruzione si articola su diversi livelli che si sviluppano assecondando la naturale pendenza del terreno, che degrada secondo la direzione Nord/Sud dalla via Gialetto verso la piazza Giuseppe Dessì e la via Repubblica, situate a valle del Centro Antico del nucleo abitato urbano. Fissato il riferimento relativo (quota 0.00) in prossimità dell'ingresso sito nella via Gialetto n. 24, i diversi piani dell'immobile seguono il seguente andamento (**rif. planimetrie in Appendice 2**):

- area cortilizia d'ingresso, lievemente depressa rispetto alla strada pubblica, a quota -0.25 m circa;
- primo piano fuori terra, accessibile dal cortile d'ingresso attraverso scala esterna, a quota +3,00 m;
- piano terra, a quota -0.30 m circa;
- primo piano semi interrato, alle quote variabili tra -1.20 m e -2.05 m, raccordate col piano terra e tra loro reciprocamente attraverso scale interne;
- giardino posteriore, ubicato al secondo piano semi interrato (quota - 4,25), raggiungibile dal primo piano semi interrato attraverso scala esterna.

L'edificio è accessibile con difficoltà a causa della mancanza di luce, della presenza di cumuli di macerie, masserizie ed escrementi d'animali. I balconi e le scale non sono protetti dal pericolo di caduta dall'alto. Il giardino posteriore, raggiungibile dal primo piano semi interrato attraverso scala esterna (**Appendice 2**), è completamente invaso dalla vegetazione.

....o0o..



Le superfici nette (calpestabili), riferite all'antico uso dei locali (ante crollo delle coperture e successivo intervento di messa in sicurezza), non rigorose, in quanto condizionate dalle difficoltà d'accesso e di rilevamento, ma sufficienti all'uopo con ragionevole approssimazione, sono le seguenti:

SUPERFICI CALPESTABILI (stato attuale)																				
Piano Seminterrato						Piano Terra / Piano Rialzato						Primo Piano								
INTERNO	n.	Descrizione originaria	Quota	Piano	Superficie	INTERNO	n.	Descrizione	Quota	Piano	Superficie	INTERNO	n.	Descrizione	Quota	Piano	Superficie			
	1	Disimpegno	-1.20	S.I. 1	mq		8.04	6	Soggiorno	-0.30	T		mq	23.76	12	Camera	+3.00	P1	mq	27.21
	2	Cantina	-1.20	S.I. 1	mq		17.94	7	Cucina	-0.30	T		mq	8.11	13	Disimpegno	+3.00	P1	mq	9.24
	3	Ripostiglio	-1.65	S.I. 1	mq		10.60	8	Camera	-0.30	T		mq	10.08	14	Camera	+3.00	P1	mq	11.12
								9	Camera	+1.40	R		mq	31.52						
	Sommano				mq	36.58		Sommano				mq	73.47		Sommano				mq	47.57
ESTERNO	4	Terrazza	-2.05	S.I. 1	mq	12.15	ESTERNO	10	Cortile ingresso	-0.25	T	mq	41.45	ESTERNO	15	Terrazza	+3.00	P1	mq	19.42
	5	Giardino	-4.25	S.I. 2	mq	22.82		11	Terrazza	+1.40	R	mq	14.39							
		Sommano				mq		34.97		Sommano					mq	55.84		Sommano		

Il luogo si presenta come area di cantiere abbandonato.

L'edificio **è rifinito al grezzo**. La costruzione sorge con spesse tamponature di muratura e coperture a falde inclinate. La struttura portante, originariamente di muratura di mattoni di terra cruda (ladiri), in parte franata con il collasso strutturale delle coperture, sono state parzialmente sostituite con murature di laterizio e/o blocchi di cemento vibrato. I solai sono stati ricostruiti con orditura di legno lamellare gravante sulla muratura portante. La copertura, anch'essa ricostruita, ha capriate ed orditura secondaria di legno lamellare. La copertura è stata in parte coibentata ed impermeabilizzata.

A causa dell'abbandono del cantiere e dell'incuria, gli agenti atmosferici agiscono progressivamente deteriorando le strutture d'antica e di nuova costruzione: manca il manto in tegole e pertanto l'intera coibentazione ed impermeabilizzazione del tetto, mai completata, va via via deteriorandosi per effetto degli agenti atmosferici ed è quindi interamente da sostituire; conseguentemente anche le orditure di legno lamellare del tetto e dei sottostanti solai, esposte agli agenti atmosferici, presentano inequivocabili segni di progressivo deterioramento così come le residue, antiche murature di terra cruda che, versano perlopiù in stato di disfacimento.

• QUESITO N. 4

Con atto di pignoramento **registro generale 26747, particolare 19839 del 09/08/2021**, notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari il giorno il 30/06/2021 a ***** (e-

secutato), nato a ed il giorno 13/07/2021 a

***** (esecutata), nata a

....00o..

in favore di sono stati sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni, con relativi diritti immobiliari, accessori e pertinenze, e precisamente:

“in Comune di Villacidro, via Gialetto, piena proprietà (per la quota di ½ ciascuno) dell’immobile distinto nel N.C.E.U. sezione F foglio 2 part. 345 sub 3. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi pertinenze e dipendenze, con quanto sia stato edificato e sia da considerarsi immobile ai sensi di legge”.

La descrizione attuale del bene pignorato, a meno dell’indicazione toponomastica, incompleta per omissione del numero civico, è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

• **QUESITO N. 5**

L’immobile è accatastato alla categoria F/3 (unità in corso di costruzione). Non sono disponibili le planimetrie, evidentemente non ancora dichiarate.

• **QUESITO N. 6**

Nel vigente Strumento Urbanistico Comunale, approvato con deliberazione C.C. n. 7 del 28/01/2003, pubblicata nel B.U.R.A.S. n. 29 del 21/09/2004, aggiornato con successive varianti a febbraio 2008 con verifica di coerenza a maggio 2009 (B.U.R.A.S. n. 31 del 22/10/2009) l’immobile ricade in zona omogenea “**A** - L’ABITATO ANTICO”, (art. 50 delle N.T.A.), assoggettate a pianificazione particolareggiata, “*costituite dalle parti del territorio occupate dal tessuto insediativo dell’antico abitato.*”

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

....000..

IL C.T.U.

Tali parti hanno un carattere storico e ambientale conservato nell'impianto urbano attuale, confermato dalla persistenza dell'organizzazione viaria contermini, della morfologia urbana e della tipologia edilizia. L'abitato antico comprende, oltre al connettivo del tracciato viario, anche pochi elementi architettonici ricchi di storia pubblica, consistenti nel palazzo municipale ed in altri contenitori utilizzati per servizi, inclusi nel tessuto insediativo storico."

Per quanto emerso da accesso agli atti eseguito presso il Comune di Villacidro, parrebbe che l'immobile pignorato sia stato costruito in assenza di titolo edilizio. Perlomeno non è stato rinvenuto negli archivi Comunali alcun atto concessorio legittimante la costruzione dell'immobile. Certo il corpo di fabbrica è visibile nelle foto aeree tratte dall'archivio regionale, risalenti fino agli anni cinquanta del '900 ed anche in catasto l'edificio, almeno in parte, risultava già censito nel 1939. Dunque, dalle notizie assunte, per l'ubicazione delle opere nel centro antico dell'insediamento urbano, per materiali da costruzione e tipologia edilizia, si può affermare che l'immobile sia stato certamente costruito ante 1967. Successivamente sono stati rilasciati dal Comune di Villacidro i seguenti titoli abilitativi edilizi:

1. Concessione per l'esecuzione di opere N° 283 (pot. 5626) del 7/9/1977 *"per esecuzione di lavori di demolizione e ricostruzione di una tettoia di mq 30"* **(Allegato 8/A);**
2. Autorizzazione edilizia prot. 6442/2003 *"per i lavori di restauro e risanamento conservativo di un fabbricato per abitazione sito in Via Gialeto 24/26"*. **(Allegato 8/B)**
3. D.I.A. n. 266/2013 (S.C.I.A. prot. 20130020940 del 09/10/2013) **(Allegato 8/C)** per lavori urgenti di messa in sicurezza del fabbricato consistenti nelle seguenti opere: *"Messa in sicurezza delle strutture portanti verticali, orizzontali e di copertura nel rispetto dei materiali, delle sagome e dei profili preesistenti"*.

Il sito è interessato da lavori di restauro e messa in sicurezza non ultimati ed apparentemente sospesi da lungo tempo. Il fabbricato versa in stato d'abbandono con grado di finitura al grezzo e, allo stato attuale, non è perfettamente conforme agli elaborati grafici a corredo della autorizzazione edilizia prot. 6442/2003 (scaduta).

Infatti dal rilevamento, seppure eseguito in condizioni disagiate, a causa delle difficoltà d'accesso precedentemente indicate, emergono differenze non trascurabili tra lo stato attuale e quanto rappresentato negli unici elaborati disponibili, ovvero quelli allegati all'autorizzazione edilizia prot. 6442/2003. Tuttavia, poiché la costruzione del fabbricato parrebbe addirittura risalire ante 1939, in assenza di elaborati progettuali rappresentativi del fabbricato all'origine, tali difformità non possono incidere sulla regolarità edilizia dell'immobile. Certamente, in caso di prosecuzione delle opere di ristrutturazione, previo affinamento del rilevamento dello stato di fatto, si renderebbe sicuramente necessaria la revisione degli elaborati di progetto ed il rinnovo del titolo abilitativo edilizio scaduto.

....00o..



• **QUESITO N. 7**

Il bene pignorato **non** è vendibile in più lotti.



• **QUESITO N. 8**

L'immobile è pignorato per l'intero.

• **QUESITO N. 9**

L'immobile è libero.



• **QUESITO N. 10**

L'immobile **non è** occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

• **QUESITO N. 11**

I beni pignorati **sono liberi** da vincoli artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. I beni pignorati sono soggetti alle norme del PUC di Villacidro.

• **QUESITO N. 12**

I beni pignorati **non** sono gravati da censo, livello o uso civico **né** vi è stata affrancazione da tali pesi.



• **QUESITO N. 13**

Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, il più attendibile criterio di stima è quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali.

Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di rifinitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione ecc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo due anni).

Il sottoscritto CTU ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni similari (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta) attingendo informazioni da professionisti ed agenti immobiliari che operano o hanno operato nella zona del Co-



....00o..



mune di Villacidro, riviste specializzate (Edilizia e Territorio – Il Sole 24 Ore; Pubblicazioni F. Tamborrino; Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore) e database informatici (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio –2° semestre 2022). Il parametro di valutazione unitario è riferito alla superficie commerciale del bene calcolata, come da Norma UNI EN 15733/2011 E D.P.R. 138/1998.

Il parametro unitario, riferito ad edifici in normale stato conservativo, sarà adeguato all'immobile de quo con l'applicazione del coefficiente di ragguaglio scaturito dal raffronto tra la tabella TCM 3.1.1 pubblicata dall'Agenzia delle Entrate ed i coefficienti correttivi attualmente applicati dalle società immobiliari nelle proprie valutazioni di mercato.

Per l'applicazione del metodo sintetico comparativo, è stato necessario determinare, innanzitutto, la superficie commerciale dell'immobile. A tal fine le eventuali attinenze e pertinenze sono da computarsi come quote d'incremento della superficie lorda coperta, al fine di arrivare ad una valutazione delle diverse componenti in base alle loro effettive consistenze.

Trattandosi poi di costruzione al grezzo, è stata applicata al valore di mercato del bene restaurato a nuovo, la **riduzione del 70%**.

Nel caso di specie le pertinenze sono costituite dal cortile d'ingresso e dal giardino posteriore.

Precisamente:

- la superficie dei vani è stata computata includendo per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni fino allo spessore di 50 cm;
- la superficie commerciale è stata ottenuta computando il 100% della superficie interna dei vani principali ed accessori direttamente comunicanti (bagni, corridoi, ingressi e simili), il 50% dei locali seminterrati non abitabili (altezza inferiore a ml 2,70), il 30% delle aree esterne quali le terrazze, il 10% delle pertinenze (cortile di ingresso e giardino posteriore).

La superficie commerciale dell'immobile è pari alla somma delle superfici lorde moltiplicate per i rispettivi coefficienti di ragguaglio.

Il risultato del calcolo è riportato nella seguente tabella.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

....00o..



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE						
	Descrizione	Superficie lorda	Coeff. Ragguaglio	Sup. Comm.le	Riporto	
INTERNO	Semi Interrato (-1.2 / -1.65)	mq 53.65	50%	mq 26.83		
	Piano Terra (-0.30)	mq 63.14	100%	mq 63.14		
	Piano Rialzato (+1.40)	mq 41.30	100%	mq 41.30		
	Primo Piano (+3.00)	mq 65.38	100%	mq 65.38		
		223.47	100%	mq 196.65	196.65	
ESTERNO	Giardino (5) (-4.25)	mq 22.82	10%	mq 2.28		
	Terrazza (4) (-2.05)	mq 12.15	30%	mq 3.65		
	Cortile (10) (-0.25)	mq 41.45	30%	mq 12.44		
	Terrazza (15) (+3.00)	mq 12.15	30%	mq 18.36		
		mq 88.57		mq 36.72	36.72	
Totale superficie commerciale				mq	233.37	

Dunque la superficie commerciale dell'immobile, arrotondata al metro quadrato, è quantificata in mq 233

Stima del bene

Dalle indagini eseguite nel mercato immobiliare di Villacidro, il valore locale più attendibile degli immobili residenziali ubicati nel centro antico, in normale stato conservativo, oscilla tra 650,00 €/m² e 850,00 €/m² (fonte Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2022). Il dato è riferito all'unità di superficie lorda, dipendentemente dal livello costruttivo dell'edificio e dalla posizione dello stesso rispetto alla zona OMI di riferimento.

Confrontata la tipologia e lo stato delle residenze medie nel centro abitato di Villacidro con l'immobile de quo, deve tuttavia ritenersi che la valutazione mediamente congrua, in rapporto alla qualità architettonica e costruttiva del bene, stimato al valore del bene restaurato a nuovo e con buon livello di finitura, sia pari a 1.250,00 €/m².

A tale valore deve applicarsi il coefficiente correttivo di merito il cui calcolo scaturisce dalla tabella che segue.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

....00o..

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

IL C. T. U.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI MERITO			
Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/1988			
PARAMETRO DI RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	
		+	-
Livello manutentivo complessivo	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediati		5%
Finiture	al grezzo		70%
Pertinenze	Area cortilizia di esclusiva pertinenza	7%	
Esposizione	buona	1%	
Luminosità	scarsa		2%
TOTALI		8%	77%
Coefficiente correttivo globale		-69%	

Dunque, considerato che la superficie commerciale è di m² 233; che in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche deve applicarsi la riduzione di merito del 69%; il valore di mercato del bene è calcolato come segue:

$$€ 1.250,00 / m^2 \times 233 m^2 \times (1 - 69\%) = € 90.287,50$$

Il valore di mercato dell'immobile pignorato, nello stato in cui si trova, è di €. 90.287,50 che può essere arrotondato a €. 90.000,00 (euro novantamila/00).

Al più probabile valore di mercato deve applicarsi la detrazione per assenza di garanzia per i vizi del bene (10%):

$$€ 90.000,00 \times (1 - 10\%) = € 81.000,00$$

Valore del bene al netto delle riduzioni e detrazioni: €. 81.000,00 (euro ottantunomila/00)

• QUESITO N. 14

Non sono state accertate spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie, spese condominiali non pagate.

• QUESITO N. 15

E' stata predisposta 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. Il documento sarà depositato, unitamente agli elaborati peritali, in modalità telematica PCT; è stato altresì predisposto un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato word.zip, la cui stampa precede nella relazione le risposte ai quesiti.

Inoltre, come disposto dal Giudice:

....00o..

- a) questa relazione restituisce i risultati delle indagini svolte e fornisce compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) in appendice [3] di questa relazione è riportata la documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato comprendente immagini dei vani principali ed accessori, delle visuali esterne e delle pertinenze;
- c) in allegato [6] sono riportate le visure catastali attuali; in allegato [2] è riportata la documentazione acquisita tramite accesso agli atti del Comune di Villacidro; in allegato [7] sono riportate rispettivamente le note di trascrizione del titolo di proprietà, legittimante la detenzione del bene e dell'atto di provenienza; in allegato [1] sono riportati i verbali d'accesso e sopralluogo contenenti il sommario resoconto delle operazioni svolte.

APPENDICE

1. Mappe censuarie;
2. piante del fabbricato allo stato attuale;
3. documentazione fotografica.

ALLEGATI

1. Verbali di sopralluogo;
2. accesso agli atti Comune di Villacidro;
3. stato civile degli esecutati;
4. certificati di residenza degli esecutati;
5. trasmissione informativa agli esecutati;
6. visure storiche catastali;
7. note di trascrizione degli atti notarili di provenienza.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato all'Esecuzione, Dott.ssa Flaminia Ielo, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 17 facciate, n. 3 elaborati in appendice e n. 7 allegati, precedentemente elencati.

Cagliari, 05/06/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Giancarlo Orrù

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

IL C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

