



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

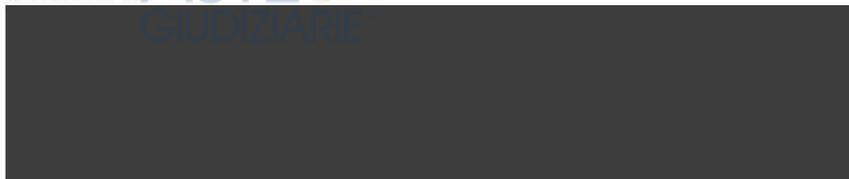


OGGETTO: Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 309/20 del R.Es.

Promossa da

4Mori Sardegna s.r.l. con sede in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n° 1,
c.f./P.I. 04946080266

a carico di



G.Es.: Dottoressa IELO FLAMINIA

C.T.U.: Geometra FILIPPO CASTI

UDIENZA: 08/11/2022



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**1- PREMESSA**

Su incarico affidatogli dall' Ill.mo Signor Giudice dell' Esecuzione del 18/03/2022, il sottoscritto Filippo Casti, nato a Carbonia il 05 Gennaio 1971, geometra libero professionista con studio in Carbonia, al n. 19 della Via Lubiana, regolarmente iscritto all' Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari col n. 2227 ed all' Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

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

- 1) ***provveda, prima di tutto, a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;***
- 2)
 - a) ***verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;***
 - b) ***predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;***
 - c) ***acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;***

d) **acquisisca l'atto di provenienza 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, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**

5) **proceda, prima di tutto, all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;**

- 6) **indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;**
- 7) **dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**
- 8) **se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e**

proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) *accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*

- 10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 12) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 13) *determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della*

garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera **distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

14) **acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

15) **predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.**

2- DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, con l'ausilio di un collaboratore, alla presenza della Sig.ra [REDACTED] e del custode nominato Dott. Suelzu Gian Michele (I.V.G.), procede in data 06 Ottobre 2022, ore 9:30 e seguenti, ad eseguire l' **accesso** presso l' immobile oggetto di pignoramento, procedendo alle necessarie misurazioni mediante distanziometro laser Leica e metro rigido, nonché alle fotografie interne ed esterne necessarie (ALLEGATO 1).

3- RISPOSTE AI QUESITI

- QUESITO N° 1

L' **informativa per il debitore è stata inviata a mezzo** raccomandata n° 145170913216 in data 07/06/2022, e consegnata in data 09/06/2022 con ricevuta di ritorno datata 10/06/2022 (ALLEGATO 2).

- **QUESITO N° 2**

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

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

- Con atto di compravendita repertorio n° 152794 raccolta n° 40156 del 16/11/2012, Notaio Maurizio Anni, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 26/11/2012 registro generale n° 30900 registro particolare n° 24457, le sig.re [REDACTED] vendevano ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni, l'unità immobiliare al piano terra sita in comune di Guspini, via G. di Vittorio s.n.c. (ora via A. Banfi n° 4/2), censita al catasto fabbricati nel Comune di Guspini, Sezione E, Foglio 17, particella 300 sub 3 (ALLEGATO 4).
- Con denuncia di successione registrata presso l' Ufficio del Registro di Sanluri Numero 74 Volume 496, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 09/01/1989 registro generale n° 583 registro particolare n° 491, il sig. [REDACTED] deceduto in data 13/11/1984, lasciava, oltre ulteriori immobili, al coniuge [REDACTED] la quota di 3/9 e ai figli [REDACTED] la quota di 2/9 ciascuno relativa all' unità immobiliare sita in Comune di Guspini, censita al catasto fabbricati nel Comune di Guspini, Sezione E, Foglio 17, particella 300 sub 3 (ALLEGATO 5).
- Con certificato di denunciata successione registrato presso l' Ufficio del Registro di Sanluri in data 25/11/2011 Numero 1185 Volume 9990, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 17/06/2013 registro generale n° 15226 registro particolare n° 11956, il sig. [REDACTED] deceduto in data 13/11/1984, lasciava al coniuge [REDACTED] la quota di 3/9 e ai figli [REDACTED] [REDACTED] la quota di 2/9 ciascuno relativa all' unità immobiliare sita in Comune di Guspini, censita al catasto fabbricati nel Comune di Guspini, Sezione E, Foglio 17, particella 300 sub 3 (ALLEGATO 6).

- **Con certificato di denunciata successione registrato presso l' Ufficio del Registro di Sanluri in data 25/11/2011 Numero 1187 Volume 9990, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 08/02/2012 registro generale n° 3829 registro particolare n° 3108, la sig.ra [REDACTED] deceduta in data 01/09/2009, lasciava ai figli [REDACTED] la quota di 3/27 ciascuno relativa all' unità immobiliare sita in Comune di Guspini, censita al catasto fabbricati nel Comune di Guspini, Sezione E, Foglio 17, particella 300 sub 3 (ALLEGATO 7).**
- **Con atto pubblico di accettazione tacita di eredità repertorio n° 126776 raccolta n° 40156 del 16/11/2012, Notaio Maurizio Anni, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 26/11/2012 registro generale n° 30901 registro particolare n° 24458, i sig.ri [REDACTED] accettavano l'eredità dal genitore [REDACTED] relativamente alla quota di 1/9 ciascuno dell'unità immobiliare al piano terra sita in Comune di Guspini, Via G. di Vittorio s.n.c. (ora via A. Banfi n° 4/2), censita al catasto fabbricati nel Comune di Guspini, Sezione E, Foglio 17, particella 300 sub 3 (ALLEGATO 8).**
- **Con certificato di denunciata successione testamentaria registrato presso l' Ufficio del Registro di Cagliari 1 in data 30/04/2013 Numero 717 Volume 9990, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 02/07/2013 registro generale n° 16774 registro particolare n° 13217, il sig. [REDACTED] deceduto in data 01/05/2012, lasciava testamento a favore del coniuge [REDACTED] (testamento olografo Notaio Maurizio Anni repertorio n° 126393 raccolta 39938 registrato a Cagliari il 26/06/2012 al n° 4550 quale dichiarazione integrativa della precedente n° 1366/2012 presentata per l' inserimento di diversi immobili) la quota di 1/3 relativa all' l'unità immobiliare al piano terra sita in Comune di Guspini, Via G. di Vittorio s.n.c. (ora via A. Banfi n° 4/2), censita al catasto fabbricati nel Comune di Guspini, Sezione E, Foglio 17, particella 300 sub 3 (ALLEGATO 9).**
- **Con certificato di denunciata successione testamentaria registrato presso l' Ufficio del Registro di Cagliari 1 in data 24/09/2012 Numero 1366 Volume 9990, trascritto**

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 02/11/2012 registro generale n° 28913 registro particolare n° 22872, il sig. [REDACTED] deceduto in data 01/05/2012, lasciava testamento a favore del coniuge [REDACTED] (testamento olografo Notaio Maurizio Anni repertorio n° 126393 raccolta 39938 registrato a Cagliari il 26/06/2012 al n° 4550) **la quota di 1/3 relativa all'unità immobiliare al piano terra sita in Comune di Guspini, Via G. di Vittorio s.n.c. (ora via A. Banfi n° 4/2), censita al catasto fabbricati nel Comune di Guspini, Sezione E, Foglio 17, particella 300 sub 3 (ALLEGATO 10).**

- Con atto pubblico di accettazione tacita di eredità repertorio n° 126776 raccolta n° 40156 del 16/11/2012, Notaio Maurizio Anni, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 26/11/2012 registro generale n° 30902 registro particolare n° 24459 la sig.ra [REDACTED] **accettava l'eredità dal coniuge [REDACTED] [REDACTED] in forza di successione testamentaria, relativamente alla quota di 1/3 dell'unità immobiliare al piano terra sita in Comune di Guspini, Via G. di Vittorio s.n.c. (ora via A. Banfi n° 4/2), censita al catasto fabbricati nel Comune di Guspini, Sezione E, Foglio 17, particella 300 sub 3 (ALLEGATO 11).**

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

- Iscrizione di ipoteca volontaria repertorio n° 126777 raccolta n° 40157 del 16/11/2012, Notaio Maurizio Anni, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 26/11/2012 registro generale n° 30904 registro particolare n° 3401 a favore di Banca di Sassari S.p.A. con sede in Sassari contro i Sig.ri [REDACTED] per finanziamento capitale di euro 102.000,00 della durata di 25 anni, per complessivi euro 153.000,00, **relativamente all'unità immobiliare al piano terra sita in Comune di Guspini, Via G. di Vittorio s.n.c. (ora via A. Banfi n° 4/2), censita al catasto fabbricati nel Comune di Guspini, Sezione E, Foglio 17, particella 300 sub 3 (ALLEGATO 12).**
- Trascrizione di atto giudiziario di verbale di pignoramento immobili repertorio n° 2802 del 17/09/2020, Tribunale di Cagliari, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 05/11/2020 registro generale n° 28472 registro

particolare n° 20785 a favore di 4Mori Sardegna s.r.l. con sede in Conegliano (TV) contro i Sig.ri [REDACTED] **relativamente all'** unità immobiliare al piano terra sita in Comune di Guspini, Via G. di Vittorio s.n.c. (ora via A. Banfi n° 4/2), censita al catasto fabbricati nel Comune di Guspini, Sezione E, Foglio 17, particella 300 sub 3 (ALLEGATO 13).

Si segnala:

- Atto di costituzione di vincolo repertorio n° 126777 raccolta n° 40157 del 16/11/2012, Notaio Maurizio Anni, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 26/11/2012, registro generale n° 30903 registro particolare n° 22460 a favore dei signori [REDACTED] contro Regione Autonoma della Sardegna con sede in Cagliari, **relativamente all' unità immobiliare** al piano terra sita in Comune di Guspini, Via G. di Vittorio s.n.c. (ora via A. Banfi n° 4/2), censita al catasto fabbricati nel Comune di Guspini, Sezione E, Foglio 17, particella 300 sub 3 (ALLEGATO 14).

c) Si allega la mappa relativa al Catasto Terreni, Comune di Guspini, Foglio E/17 All. A, sulla quale è rappresentata la sagoma del corpo di fabbrica, particella 3542, nella quale l' unità immobiliare in questione ricade. Si segnala che la particella 3542 è correttamente censita con la qualità Ente Urbano, come da corretta procedura catastale. Si allega anche la visura storica della suddetta particella (ALLEGATO 15).

d) **L' atto di provenienza ultraventennale non si rende necessario in quanto è stata** depositata in atti la relazione notarile.

e) non risulta depositato in atti il certificato di stato civile. A seguito delle opportune ricerche, previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata via PEC in data 07/06/2022 al Protocollo Generale del Comune di Guspini, protocollata in data 08/06/2022 ai nn. 14278 e 14295, si allegano i seguenti certificati (ALLEGATO 16):

- Estratto di matrimonio [REDACTED] rilasciato dal Comune di Guspini;

- Certificato di stato civile di [REDACTED] rilasciato dal Comune di Guspini.

- **QUESITO N° 3**

L' immobile oggetto dell' **esecuzione** riguarda una unità immobiliare facente parte di un maggior fabbricato, sito nel comune di Guspini, Via A. Banfi n° 4/2. La struttura è suddivisa in due piani, dei quali l' immobile in questione si trova al piano terra

Risulta individuato e censito al Catasto Fabbricati nel comune di Guspini, Sezione E, Foglio 17, particella:

300 sub 3, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, **Rendita € 469,98**, Zona Censuaria 1, Superficie Catastale 152 mq (escluse le aree scoperte 134 mq) (ALLEGATO 17). Si segnala la corretta intestazione catastale.

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

Come già accennato, l' **immobile in esame** fa parte di un maggior fabbricato di forma irregolare, costituito da diverse e distinte unità immobiliari ad uso residenziale, poste sui due livelli, realizzato in data antecedente il 1967, costruito nella periferia del centro abitato di Guspini (ALLEGATO 18). Si accede alla proprietà in questione direttamente dalla via A. Banfi, tramite uno **stradello comune contiguo al vano scala condominiale**. L' unità immobiliare ha un ulteriore accesso indipendente dalla via Margotti, attraverso un cancello **carraio che porta all' orto cortile di pertinenza**. Il fabbricato, **nell' insieme, si presenta** esternamente in un discreto stato di manutenzione; è realizzato con struttura portante mista, con fondazioni in cemento armato, murature portanti in blocchi di laterizio spessore cm. 30 circa e pilastri in c.a.. I solai sono realizzati in laterocemento spessore cm 20. Gli intonaci sono al civile, completi di tinteggiatura. Gli infissi esterni (persiane) sono in alluminio anodizzato color bronzo **sul lato via Margotti e in alluminio "finto legno" sul cortile** retrostante. Tutte le finestre e portefinestre, di più o meno recente installazione, sono dotate di telaio in alluminio taglio termico **colore "finto legno" e vetrocamera**. Sul retro, nel balcone, è presente una vetrata in alluminio anodizzato color bronzo dotata di vetro singolo. **Il portoncino d' ingresso è in legno** massello. Gli infissi interni, ove presenti, sono in legno tamburato; alcuni ambienti ne sono privi. I pavimenti interni sono in gres ceramico di colore chiaro, i rivestimenti di bagno e zona cottura sono realizzati mediante piastrelle di colore

chiaro. Gli apparecchi sanitari sono di buona qualità. Gli impianti idrici di adduzione dell'acqua e quelli di scarico appaiono perfettamente funzionanti. Gli impianti elettrici sono realizzati mediante cavi in rame isolati, realizzati sottotraccia in tubi corrugati in materiale termoplastico, prese e interruttori da incasso con scatole in materiale termoplastico, con supporti e placche di tipo economico. Gli impianti di raffrescamento e riscaldamento sono costituiti da due climatizzatori aria-aria, disposti uno nel pranzo soggiorno e non funzionante **(come dichiarato dall' esecutato)** e uno nella camera matrimoniale. Nel pranzo/soggiorno è presente un camino a legna. **L' impianto di riscaldamento dell' acqua termosanitaria è garantito da un boiler elettrico.**

Tutti i locali di abitazione **oggetto dell' esecuzione si presentano in** buono stato di pulizia e manutenzione. Tuttavia, in alcune zone, soprattutto nelle pareti **prospicienti l' esterno**, sono presenti segni di umidità di risalita e/o condensa. **L' appartamento è dotato sui tre lati liberi di un cortile di pertinenza, parzialmente pavimentato, adibito a giardino; risulta incolto e in scadente stato di manutenzione; è presente un barbecue in muratura di modesta fattura.** Tale manufatto, che potrà comunque essere facilmente rimosso, non risulta presente nei titoli autorizzativi rilasciati; rientra comunque in edilizia libera, fatto salvo la presenza di vincoli particolari. **L' unità immobiliare risulta** dotata di posto auto pertinenziale, **all' interno dell' orto/cortile, accessibile dalla via Margotti tramite il cancello carraio descritto in precedenza.**

L' appartamento risulta così articolato: dalla via Banfi si accede, tramite passaggio comune, al vano scala condominiale nel quale il portoncino di ingresso all' appartamento in questione trovasi sulla destra per chi entra. Dal vano di ingresso si accede a un lungo corridoio che **comunica con tutti gli ambienti interni dell' appartamento.** Sul lato sinistro, per chi accede, si trova un locale di sgombero, il bagno, due camere da letto. Frontalmente si accede a un ripostiglio. Sul lato sinistro si trova il pranzo/soggiorno, dotato di due aperture, un piccolo ripostiglio e la camera matrimoniale. Il locale di sgombero comunica con un balcone dotato **di vetrata, descritta in precedenza e provvista di porta di accesso al retro dell' orto cortile.** Il pranzo/soggiorno **comunica con un piccolo balcone dal quale si accede all' orto/cortile** prospiciente la via Margotti. (ALLEGATO 19).

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

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

uso:

	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE	INCIDENZA	SUPERFICIE PONDERATA
appartamento:	118,32 mq ca.	135,95 mq ca.	100 %	135,95 mq ca.
veranda:	5,01 mq ca.	5,52 mq ca.	30 %	1,66 mq ca.
balcone:	5,85 mq ca.	6,26 mq ca.	30 %	1,88 mq ca.
aree esterne:		159,70 mq ca.	10 %	15,97 mq ca.
TOTALE				155,46 mq ca.

Per maggiori chiarimenti e dettagli si rimanda alla visione degli elaborati grafici (ALLEGATO 20). I confinanti al piano terra sono riportati nelle planimetrie allegate, mentre confina al piano superiore con proprietà [REDACTED]

- **QUESITO N° 4**

L' immobile è correttamente identificato nel pignoramento per quanto riguarda la perfetta corrispondenza dei dati catastali, mentre l' indirizzo (viale G. di Vittorio) risulta errato in quanto l' indirizzo corretto risulta essere Via A. Banfi n° 4 interno 2. Tuttavia l' indirizzo indicato nel pignoramento, pur non corrispondendo a quello attuale, ha in precedenza individuato l'immobile, come si evince dalle visure ipotecarie allegate.

- **QUESITO N° 5**

L' immobile risulta correttamente censito al catasto urbano, si rilevano nella planimetria catastale urbana attualmente in atti (ALLEGATO 21) alcune piccole difformità, che tuttavia non influiscono sulla consistenza e di conseguenza sulla rendita catastale:

- non è rappresentata una apertura con vetromattone nel bagno;
- nella veranda comunicante con il pranzo/soggiorno sono rappresentati dei gradini di accesso alla stessa, in realtà vi si accede tramite una rampa inclinata.

Non si ritiene necessario predisporre pratica Docfa; qualora tuttavia tale adempimento fosse richiesto il costo stimato risulta pari a Euro 650,00.

- **QUESITO N° 6**

L' **immobile** in questione, così come sopra riportato, ed individuato catastalmente, risulta essere ubicato, nel vigente P.U.C., in zona urbanistica di completamento "B3 – Completamento residenziale" (ALLEGATO 22).

Ricade inoltre in zona di pericolo geomorfologico "Hg1–Aree a pericolosità moderata" ai sensi del Piano di Assetto Idrogeologico (ALLEGATO 23).

La costruzione del fabbricato risale a data antecedente il 1967. A seguito delle opportune ricerche, previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata via PEC in data 07/06/2022 al Protocollo Generale del Comune di Guspini, protocollata in data 08/06/2022 al n° 14275, ed eseguite presso l' **Area Tecnica dell' Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Guspini**, non sono state trovate pratiche edilizie risalenti alla costruzione del fabbricato (ex proprietà I.A.C.P. ora A.R.E.A.). Sono state comunque rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia n° 44 del 20/07/2012: trattasi di pratica edilizia presentata dai precedenti proprietari sig.re [REDACTED] per opere di manutenzione straordinaria e in particolare la diversa distribuzione degli spazi interni, il rifacimento della pavimentazione interna, il rifacimento degli intonaci interni, la tinteggiatura **interna ed esterna, l' adeguamento degli impianti tecnologici, la sostituzione di infissi interni ed esterni** (ALLEGATO 24);
- A seguito di richiesta di voltura prot. n° 7597 del 21/03/2013 del sopra citato titolo edilizio, veniva rilasciata disposizione, con protocollo n° 7770 del 25/03/2013 e allegata al precedente titolo abilitativo, a nome del sig. [REDACTED] (ALLEGATO 25);
- Comunicazione di inizio lavori **ai sensi dell' art. 10 comma 2 della L.R. n° 4/2009**, con protocollo n° 8093 del 28/03/2013: trattasi di pratica edilizia presentata dal sig. [REDACTED] per la costruzione di una canna fumaria esterna (ALLEGATO 26);

Non sono state trovate ulteriori recenti richieste e/o dichiarazioni di agibilità relative alla unità immobiliare in oggetto. In caso di necessità di dichiarazione di agibilità, si dovrà **provvedere all' ottenimento delle rispettive dichiarazioni** di rispondenza, per impianti

esistenti, resa ai sensi dell'art. 7, del D.M. n° 37/2008, oltre l' attestato di prestazione energetica. Per il conseguimento della certificazione di agibilità si può determinare un costo complessivo (diritti tecnici, prestazione tecnica professionale e dichiarazioni di rispondenza degli impianti) pari a Euro 1.500,00 circa.

Non risultano presentate, dagli attuali o dai precedenti proprietari, pratiche di condono edilizio.

Da quanto rilevato, sono state riscontrate alcune difformità rispetto agli elaborati allegati ai titoli abilitativi sopra citati:

- sono presenti difformità riguardanti alcune ripartizioni e destinazioni d' uso interne;
- in nessun elaborato, di quelli allegati alle succitate pratiche edilizie, è rappresentata la vetrata a chiusura della veranda posta sul retro;

Le differenze di superficie coperta e cubatura riscontrate tra lo stato autorizzato e quello di fatto rientrano nelle tolleranze del 2% previste dalla normativa.

Si ritiene che si possano sanare le difformità urbanistiche riscontrate con la presentazione di una pratica edilizia in accertamento di conformità, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.. Si prevede un costo stimato, compreso di sanzioni, pari a Euro 2.500,00.

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

- **QUESITO N° 7**

L' immobile in oggetto, per tipologia, conformazione e funzionalità, si ritiene non possa essere comodamente trasferito in lotti, se non con radicali trasformazioni.

- **QUESITO N° 8**

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

- **QUESITI N° 9 E N° 10**

L' immobile è attualmente occupato dai sig.ri [REDACTED] L' appartamento risulta completamente arredato con mobilio di proprietà dei suddetti.

- **QUESITO N° 11**

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

- **QUESITO N° 12**

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

- **QUESITO N° 13**

A seguito della crisi economica generale, iniziata a partire dal 2008 e protrattasi negli anni seguenti, nel quale c'è stato un calo netto delle transazioni immobiliari e delle quotazioni, negli anni successivi il mercato si presentava in leggera ripresa; negli ultimi due anni tuttavia, in base all'andamento dei tre indicatori usualmente utilizzati nell'analisi del mercato (numero di transazioni normalizzate, intensità del mercato e quotazione media) si presenta in leggero calo nel numero di transazioni e in costante flessione nelle quotazioni, con un calo evidente nella zona di nostro interesse. Comunque si può certamente affermare che gli appartamenti ubicati al piano terra riscontrano una maggiore richiesta di mercato. Al momento della redazione della presente perizia l'Italia sta vivendo un momento di estrema difficoltà dovuta sia all'emergenza sanitaria COVID-19 che alla crisi energetica che attanaglia tutto il continente europeo, che in prospettiva futura potrebbe modificare gli andamenti di mercato al momento non prevedibili. Dovendo procedere quindi alla determinazione del valore venale di mercato dei beni in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto a valore di mercato. Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'indagine di mercato, mediante indagini dirette (incentrate su indicazioni fornite da agenzie immobiliari e da tecnici estimatori operanti nel Comune di Guspini eseguite con riferimento ad immobili siti nella medesima zona e di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame) ed indicatori di mercato (valori individuati nella fattispecie nell'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE), utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq).

Pertanto, sulla base delle considerazioni precedentemente esposte, si individua una **valutazione media** di mercato di immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (stato d' uso e di manutenzione, vetustà ecc. e ivi compresa la riduzione praticata per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto), pari a **€/mq 650,00** (seicentocinquanta/00), con il conseguente **valore più probabile di mercato (Vm)**:

Superficie commerciale 155,46 mq x €/mq 650,00 = € 101.049,00

(centounomilacentoquarantanove/00).

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

- | | | |
|---|---|----------|
| - Onorari, spese e oneri per regolarizzazione urbanistica | € | 2.500,00 |
| - Onorari, spese e oneri per dichiarazione di agibilità | € | 1.500,00 |

Per un totale di € 4.000,00 a dedurre dal valore di mercato dell'immobile.

Per quanto sopra il valore più probabile di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a: € 101.409,00 - € 4.000,00 = € 97.409,00

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

€ 97.000,00 (novantasettemila/00) cifra tonda

- QUESITO N° 14

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

- QUESITO N° 15

Si allega alla presente copia della check list.



4- CONCLUSIONI

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



Cagliari, 08 Ottobre 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom. Casti Filippo)

