

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 320/2020 promossa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro

RELAZIONE TECNICA DEL *****

1. PREMESSA.

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 01/07/2022 io sottoscritto ***** , libero professionista residente in ***** , regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n.***** e all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito con procedimento telematico in data 07/07/2022, accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

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*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 e 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'art. 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 conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p. 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;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;

f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Pignoramento immobiliare ai danni del Sig. ***** , codice fiscale ***** , nato a ***** il ***** e della ***** , codice fiscale ***** , nata a ***** il ***** residenti a ***** , via ***** , del seguente bene immobile:

- appartamento ad uso civile abitazione in Comune di Serramanna, via Olanda n. 15, costituito da garage e cortile di pertinenza esclusiva al piano terra; ingresso, due disimpegni, cucina, quattro camere, bagno e balcone al primo piano, confinante con via Olanda, con proprietà ~~*****~~ e con proprietà di ~~*****~~ salvo altri. Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati come segue: foglio 36, particella 455, subalterno 5, graff. al subalterno 6, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, RC euro 352,48 e subalterno 6.

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con la verifica, da parte del sottoscritto CTU, dei documenti in atti, la consultazione in via telematica presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari, per l'acquisizione della relativa documentazione, quindi lo stesso si recava presso lo studio Notarile per estrarre copia conforme degli atti di provenienza dei beni in pignoramento, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serramanna dove alla presenza dei tecnici comunali prendeva visione e richiedeva copia della documentazione riguardante l'immobile in questione.

Le operazioni peritali continuavano con l'accesso programmato per il giorno 25/02/2023 alle ore 10:00, presso l'immobile ubicato a Serramanna (SU) in via Olanda, con accesso dal civico 13 (foto n. 1, 2, 3 e 4). La data del sopralluogo per dare inizio alle operazioni peritali veniva comunicata ai Sig.ri *****

mediante racc. A/R (**allegato n. 4**).

Il sottoscritto CTU ha potuto quindi effettuare l'accesso in data 25/02/2023 alle ore 10:00 e successivamente on data 27/02/2023 alle ore 12:00, presso l'unità immobiliare sopradescritta, alla presenza della Sig.ra ***** , con la scorta della visura e planimetria catastale dell'unità residenziale (**allegato n. 2A-2B**), della Concessione Edilizia n. 6 del 01/01/1980 (**allegato n. 3A**) e relativo progetto approvato (**allegato n. 3B**), procedeva ad un preliminare esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche degli stessi e in tale occasione ha potuto acquisire una accurata documentazione fotografica (**allegato n. 5**).

4. RISPOSTA AI QUESITI.

RISPOSTA AL QUESITO 1

Il sottoscritto CTU ha provveduto a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta dall'ufficio esecuzioni immobiliari tramite raccomandata A/R in data 22/02/2023 (**allegato n. 4**).

RISPOSTA AL QUESITO 2

2a) Il sottoscritto CTU ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 C.p.c., rilevando le seguenti informazioni:

Immobile sito a Serramanna (SU) via Olanda n. 13

Presenza nella documentazione in atti del certificato notarile sostitutivo ex art. 567 C.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili in data 11/11/2020 nn. 29032

Registro Generale e 21220 Registro Particolare;

A FAVORE: *****

CONTRO: *****

gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà sui seguenti immobili siti in Serramanna (CA), più precisamente:

Catasto FABBRICATI: Foglio 36 - Particella 455 - Sub 5;

Natura: A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

Consistenza: 6,5 vani Indirizzo: VIA OLANDA N. civico 15;

Catasto FABBRICATI: Foglio 36 - Particella 455 - Sub 6, graffato al sub 5;

Natura: FABBRICATO;

2b) Il sottoscritto CTU ha effettuato una verifica ipocatastale, a tutto il ventennio, estesa fino alla data del primo titolo trascritto anteriormente al ventennio, nonché di tutta la documentazione presente nel fascicolo, rilevando le seguenti informazioni relativamente all'immobile sopracitato:

TRASCRIZIONI A FAVORE

formalità nn. 29458 del R.G. e 19563 del R.P. del 07/07/2006

A FAVORE: *****

CONTRO: *****

con la quale, in virtù di atto di Compravendita a rogito Notaio Marcello Dolia del 07/06/2006 (**allegato n. 6**), i suddetti ***** acquistano, per

la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni, da ***** , come innanzi generalizzato, i seguenti immobili siti in Serramanna (CA), più precisamente:

Catasto FABBRICATI: Foglio 36 - Particella 455 - Sub 5;

Natura: A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

Consistenza: 6,5 vani Indirizzo: VIA OLANDA N. civico 15;

Catasto FABBRICATI: Foglio 36 - Particella 455 - Sub 6, graffato al sub 5;

Natura: FABBRICATO;

PROVENIENZA VENTENNALE

Al suddetto venditore pervenne in virtù di atto di compravendita per Notaio Roberto Putzolu del 12/05/1992, trascritto il 29/05/1992 al n.9178 R.P.

ISCRIZIONI CONTRO

formalità nn. 26516 del R.G. e 4403 del R.P. del 19/06/2006

Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo per Notaio Marcello Dolia del 07/06/2006, per l'importo complessivo di €. 160.000,00 dei quali €. 80.000,00 per capitale, da estinguere in anni 20, a favore del Banco di Sardegna SpA, con sede in Cagliari, contro ***** nato a *****

, a garanzia sugli immobili acquistati e riportati

innanzi.

TRASCRIZIONI CONTRO

formalità nn. 29032 R.G. e 21220 R.P. del 11/11/2020

A FAVORE: *****

CONTRO: *****

Verbale di Pignoramento immobili, notificato il 22/09/2020 dall'Unep di Cagliari, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà sui seguenti immobili siti in Serramanna (CA), più precisamente:

Catasto FABBRICATI: Foglio 36 - Particella 455 - Sub 5;

Natura: A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

Consistenza: 6,5 vani Indirizzo: VIA OLANDA N. civico 15;

Catasto FABBRICATI: Foglio 36 - Particella 455 - Sub 6, graffato al sub 5;

Natura: FABBRICATO.

RISPOSTA AL QUESITO 3

L'Immobile pignorato è sito nel Comune di Serramanna (SU) in via Olanda al civico n. 13 (**foto n. 1, 2, 3 e 4**), ubicato al piano terra e primo, con accesso mediante un'area cortilizia di cui una parte adibita a posto auto coperto e una scala (**foto n. 5 e 6**) che conduce all'unità immobiliare ubicata al piano primo (**foto n. 7 e 8**).

L'immobile pignorato confina con la strada, per un lato, e per i restanti lati in aderenza con fabbricati di altra proprietà e su area di altri immobili.

Dal punto di vista catastale l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Serramanna al foglio 36, mappale 455, sub 5-6, via Olanda n. 15, piano terra e primo, categoria A3, classe 3, vani 6,5, rendita € 352,48.

L'immobile pignorato ha una superficie calpestabile di mq. 110,45 così suddivisa: un soggiorno di mq 16,00 comunicante con la cucina di mq 13,52, tre camere da letto rispettivamente di mq 14,06, mq 16,40 e mq 16,40, tre disimpegni rispettivamente di mq 8,10, di mq 5,82 e di mq 12,30, un bagno di mq 6,37, un balcone prospettante verso la via Olanda di mq 7,80, un posto auto coperto e un cortile con annesso ripostiglio di mq 4,76.

Esternamente le pareti si presentano intonacate al fratazzo ed in buono stato di conservazione.

Come si evince dalla planimetria (**allegato n. 7**), l'unità immobiliare risulta ubicata al piano primo, con accesso attraverso un portone carrabile e pedonale, in alluminio, che conduce in un'area cortilizia con posto auto coperto, con annesso ripostiglio e una scala che conduce all'unità immobiliare ubicata al primo piano (**foto n. 4, 5, 6 e 7**),

costituita da un soggiorno comunicante con la cucina (**foto n. 9, 10, 11 e 12**), tre camere da letto (**foto n. 17, 18, 21, 22, 23 e 24**), da un bagno (**foto n. 14**), da tre disimpegni (**foto n. 13, 15, 16, 19 e 20**), da un cortile con posto-auto coperto (**foto n. 5**), da un ripostiglio e da una scala che conduce all'unità immobiliare al piano primo (**foto n. 6**).

L'immobile risulta realizzato con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, copertura a falde, intonacatura al civile e tinteggiata, infissi esterni in legno, infissi interni in legno, pavimenti in gres, placcature con piastrelle ceramiche nel bagno (**foto n. 14**), si riscontrano ottime finiture interne, il bagno è dotato di tutti gli apparecchi igienico-sanitari completi di rubinetteria, inoltre l'unità immobiliare è collegata agli impianti idrico-fognari ed elettrico.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

RISPOSTA AL QUESITO 4

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento, ad eccezione del numero civico che è 13 e non 15 e della consistenza degli ambienti interni in quanto le camere sono tre e non quattro e i disimpegni sono tre e non due.

RISPOSTA AL QUESITO 5

Dalle indagini catastali eseguite e dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che la planimetria catastale presente in atti necessita di essere aggiornata in quanto le dimensioni del bagno rilevate risultano maggiori ed inoltre non è stato rappresentato un ripostiglio in una camera da letto e un ripostiglio nel cortile.

RISPOSTA AL QUESITO 6

Dal punto di vista urbanistico secondo il vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale)

l'immobile esecutato ricade in zona "B2" - Aree parzialmente edificate nella più recente espansione urbana. Ricade inoltre in area "Hi3" - Disciplina delle aree di pericolosità idraulica elevata - nel Piano Asseto Idrogeologico della Regione Sardegna. Dall'accesso agli atti è stato possibile accertare che l'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto allo stato attuale secondo il seguente titolo abilitativo:

- Concessione Edilizia n. 6/1980 del 01/01/1980 per ampliamento, e progetto approvato allagato alla Concessione Edilizia (**allegato n. 3A-3B**);

L'unità residenziale in questione dal punto di vista urbanistico ed autorizzativo risulta leggermente difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi, in quanto mediante la chiusura della veranda retrostante (nel progetto denominata "loggiato") è stata ricavata una cucina e un disimpegno e non risulta la presenza del lavatoio, inoltre è stato realizzato un ripostiglio all'interno di una camera, una nuova apertura finestrata in una camera e la chiusura di quella rappresentata nel progetto approvato, la scala di accesso all'unità residenziale risulta avere una diversa conformazione iniziale ed inoltre l'area cortilizia risulta delimitata da muratura in blocchetti di cls dove è presente un ripostiglio in muratura.

Dal punto di vista della sanabilità delle opere realizzate in difformità si può affermare che le stesse risultano sanabili mediante la richiesta di accertamento di conformità e previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio degli oneri concessori, da inviare telematicamente mediante inserimento sul portale regionale SUAPE, predisposta e sottoscritta da un tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'albo professionale di appartenenza ai sensi della *L.R. n. 22 del 1984 - L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 4 - L.R. n. 45 del 1989 - L.R. n. 12 del 1994 - L.R. n. 28 del 1998 - D.P.R. n. 380 del 2001 - L.R. n. 8 del 2015, L.R. n. 11 del 3 luglio 2017 e successive modificazioni*

ed integrazioni.

In conseguenza alla presentazione della pratica sul portale regionale SUAPE, il tecnico preposto dovrà aggiornare anche la planimetria catastale mediante la redazione di un nuovo DOCFA per variazione catastale.

Si significa che per DOCFA s'intende: DOcumenti Catasto Fabbricati e non è altro che un software per la compilazione dei documenti tecnici catastali e la presentazione agli Uffici Provinciali – territorio del modello di "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana".

Ad oggi non risultano presentate pratiche edilizie e catastali per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Dal punto di vista economico, per sanare le difformità descritte occorre sostenere le spese di seguito riportate:

Descrizione	Importo	Totale
Sanzione pecuniaria/Oneri/Diritti comunali e SUAPE	€ 6.400,00	
Diritti per ricerche e bolli pratica catastale	€ 100,00	
Onorario medio del tecnico per l'espletamento della pratica comunale e catastale	€ 3.500,00	
Importo totale al netto degli oneri di legge		€ 10.000,00

RISPOSTA AL QUESITO 7

Il bene pignorato in questione non è divisibile in più lotti.

RISPOSTA AL QUESITO 8

L'immobile pignorato, risulta di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] con quota di proprietà pari a ½ ciascuno.

RISPOSTA AL QUESITO 9

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED].

RISPOSTA AL QUESITO 10

Per l'immobile oggetto del pignoramento vi è un provvedimento di separazione (Decreto di omologazione n. cronol. 7367/2022 del 22/07/2022 - causa n. R.G. 2227/2022), che stabilisce l'assegnazione della casa coniugale a [REDACTED].

RISPOSTA AL QUESITO 11

Per l'immobile esecutato, lo scrivente CTU non ha riscontrato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Ed inoltre non ha rilevato l'esistenza di vincoli di natura condominiale.

RISPOSTA AL QUESITO 12

Il sottoscritto CTU non ha rilevato l'esistenza di vincoli e pesi gravati da censo, livello o uso civico, diritti demaniali od altro.

RISPOSTA AL QUESITO 13

Il procedimento estimativo utilizzato per la stima dell'immobile esecutato consisterà nel determinare quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo della stima. Nel caso specifico, l'aspetto economico è individuato nel più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, da valutare allo stato attuale.

Fra i diversi metodi che si possono utilizzare per determinare il valore di mercato, si è ritenuto più idoneo mediare tra quello analitico e quello sintetico comparativo.

Stima analitica - Il procedimento

Il criterio applicabile ai fini della determinazione del valore di mercato, si basa sull'applicazione dell'espressione $V=B/i$, dove B è il reddito medio annuo ritraibile dal

proprietario, con il fabbricato dato in locazione, o supposto tale. Il valore B viene determinato per differenza tra il canone medio annuo normale di affitto e le spese medie annue normali che sostiene, o dovrebbe sostenere il proprietario con il fabbricato dato in locazione (quote assicurative, deprezzamento, manutenzione dei manufatti, servizi vari, imposte, tasse e contributi vari, spese di amministrazione ecc.)

Nel caso specifico in esame l'ammontare di tali spese può ragionevolmente fissarsi nella misura del 25% del canone annuo.

Con i si è indicato il saggio di capitalizzazione, o saggio medio di investimento del fabbricato in oggetto, ricavabile in modo diretto attraverso confronto con altri fabbricati simili, di cui sono noti i redditi e i valori, oppure per via indiretta sulla base del saggio di interesse mediamente ritraibile da altri investimenti paragonabili per sicurezza e durata d'impiego.

Trattandosi nel caso in esame di fabbricato ad uso non residenziale, e tenuto conto di quanto illustrato in precedenza, valutate le influenze ascendenti e discendenti, il valore i può essere ragionevolmente fissato in ragione del 7,5%.

Stima sintetica - procedimento

Si tratta di esprimere un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con beni analoghi oggetto di scambio negli ultimi tempi, utilizzando quale parametro il valore per unità di superficie convenzionale (€/mq).

Per entrambe le metodologie di stima si è fatto riferimento sia a quanto riportato dal borsino delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sia a quanto riportato dagli annunci di vendita/affitto delle agenzie immobiliari più affermate e competenti che esercitano sul territorio comunale d'interesse nel raggio di 700 m circa dagli immobili oggetto di stima.

Stima analitica secondo l'attuale configurazione

Il calcolo

È stato ipotizzato un più probabile canone di affitto per l'unità immobiliare esecutata destinata a locale residenziale, nelle condizioni e stato in cui si trova, escluso gli arredi, pari a €. 800 mensili anticipati. L'importo a mq/mese applicato scaturisce dalla media aritmetica dei valori di mercato medi per tipologia di immobili simili per destinazione, finiture e superficie in affitto nella zona di ubicazione dell'immobile esecutato, nonché per confronto e verifica rispetto a quanto indicato dal borsino delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Il saggio di capitalizzazione derivata dal rapporto tra il reddito annuo ed il prezzo di mercato di tale immobile. Per gli immobili non residenziali mediamente si aggira fra il 6,5 / 7,5 % lordo.

Nel caso specifico si applica un saggio di interesse pari al 7,5%

Tutto ciò premesso si ottiene:

Canone ordinario mensile anticipato: €. 800,00

Canone annuo posticipato: €. 800,00 x (12+78/12x0,075) = €. 9.990,00

Manutenzione, imposte, amministrazione e altre voci:

€. 9.990,50 x 0,25 = €. 2.497,50

Per cui: €. 9.990,50 - €. 2.497,50 = €. 7.492,50

Valore di calcolo: €. 7.492,50 / 0,075 = €. 99.900,00

Valore di calcolo arrotondato a €. 100.000,00

Detrazioni per lavori necessari per manutenzione

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, pertanto non si rendono necessari lavori di manutenzione.

Determinazione del valore attuale secondo la stima analitica.

Da quanto sopra descritto si ottiene che:

Valore attuale del fabbricato = Valore di calcolo - spese di manutenzione

$$€. 100.000,00 - €. 0.000,00 = €. 100.000,00$$

Stima sintetica secondo l'attuale configurazione

Attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto della zona di ubicazione, delle caratteristiche tecnologiche, della consistenza, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, è stato possibile determinare su un campione di n. 5 unità immobiliari, un valore commerciale oscillante tra €/mq 1.700,00 ed €/mq 1.900,00.

Nel caso specifico è stato assunto un valore medio pari a €/mq 1.800,00.

In base alle misurazioni effettuate e dalla restituzione planimetrica (**allegato n. 7**), risultano le seguenti superfici lorde coperte (comprendenti di tamponature e tramezzi):

- | | | |
|---|----|--------|
| 1) superficie unità immobiliare: | mq | 135,72 |
| 2) superficie balcone: | mq | 7,80 |
| 3) superficie cortile/posto auto coperto/ripostiglio: | mq | 43,27 |

Adottando opportuni coefficienti, si sono ottenute le seguenti superfici ragguagliate:

- | | | | |
|---|----|--------------------|--------|
| 1) superficie unità immobiliare: | mq | 135,72 x 1,00 = mq | 135,72 |
| 2) superficie balcone: | mq | 7,80 x 0,50 = mq | 3,90 |
| 3) superficie cortile/posto auto coperto/ripostiglio: | mq | 43,27 x 0,25 = mq | 10,82 |

La superficie ragguagliata totale dell'immobile è quindi pari a: mq 150,44.

☒ **Superficie Commerciale lorda mq 150,44**

☒ **Superficie calpestabile interna pari a mq 110,45**

Il valore dell'immobile in esame, tenuto conto di quanto sopra considerato risulta quindi pari a: €/mq 1.800,00 x mq 150,44 = **€ 270.792,00** approssimato a **€ 270.000,00**

Detrazioni per lavori necessari per manutenzione

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, pertanto non si rendono necessari lavori di manutenzione.

Determinazione del valore secondo l'attuale configurazione

Da quanto sopra descritto si ottiene che:

Valore attuale del fabbricato = Valore di calcolo – spese di manutenzione

€. 270.000,00 - €. 0.000,00 = **€. 270.000,00**

Visti i risultati ottenuti con l'applicazione dei due metodi di stima, analizzato il mercato immobiliare nella zona d'interesse, viste le caratteristiche costruttive dell'immobile, lo stato dei luoghi e la non conformità dello stesso rispetto agli ultimi atti autorizzativi, lo scrivente CTU al fine di addivenire al valore di mercato dell'immobile esecutato, ritiene di procedere alla media aritmetica tra i due valori ottenuti.

Comparazione fra i risultati ottenuti:

Valore ottenuto da stima analitica €. 100.000,00

Valore ottenuto da stima sintetica €. 270.000,00

Valore medio delle due stime = (€. 100.000,00 + € 270.000,00) / 2 = **€. 185.000,00**

Considerato che la regolarizzazione degli illeciti urbanistici evidenziati al precedente "paragrafo 6" occorre sostenere una spesa di €. 10.000 per la regolarizzazione degli illeciti sanabili, lo scrivente C.T.U. ritiene che al valore dell'immobile in esame, calcolato secondo la media dei due procedimenti di calcolo sopradescritti si debba ulteriormente dedurre la sopracitata spesa, addivenendo così all'importo del più probabile valore di mercato di **€. 175.000,00** (Euro centosettantacinquemila/00).

RISPOSTA AL QUESITO 14

Nel fabbricato non risulta costituito un condominio.

RISPOSTA AL QUESITO 15

Il CTU ha provveduto a compilare la check list dei principali controlli effettuati, nonché il riepilogo di tutti i dati inerenti alla procedura esecutiva (**allegato 8**).

5. CONCLUSIONI.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con gli allegati e la documentazione fotografica.

Il trattamento dei dati personali presenti nella relazione e allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p..

Cagliari li, 02/03/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI



- Allegato 1 - Verbale operazioni peritali
- Allegato 2A - Visura catastale F.36 M.455 SUB.5-6
- Allegato 2B - Planimetria catastale F.36 M.455 SUB.5-6
- Allegato 3A - Concessione Edilizia n. 6/1980
- Allegato 3B - Progetto approvato allegato alla Concessione Edilizia n. 6/1980
- Allegato 4 - Raccomandata A-R
- Allegato 5 - Documentazione fotografica
- Allegato 6 - Atto di compravendita
- Allegato 7 - Rilievo unità residenziale
- Allegato 8 - Check list e modello di riepilogo

