

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Consulenza Tecnica D'ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Per la determinazione del valore di un immobile sito nel Comune di Villamassargia

CAUSA CIVILE: 325/2020 R.E.S .

Parti:

Creditore procedente XXXXXrappresentata da XXXXX

Debitore XXXXX

Cagliari, 09/02/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Ing. Raffaella Piludu



IL GIUDICE DELLA ESECUZIONE
DOTT.SSA FLAMINIA IELO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Raffaella PILUDU

Viale F. Ciusa n. 40A - 09131 Cagliari

E-mail: ingpiludu@gmail.com

Ordine degli ingegneri della Provincia di Cagliari - n. 4401

Partita Iva n. 02848410920 - Cod. Fiscale PLDRLL72R49B354X

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGAZIONE SCHEMATICA QUESITI E RISPOSTE	
<i>Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli</i>	Sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
<i>Atto di provenienza ultraventennale</i>	Presente
<i>Certificato di stato civile dell'esecutato</i>	Lo stesso è stato acquisito all'anagrafe di residenza, insieme al certificato di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine.
<i>Accesso e descrizione dell'immobile</i>	Accesso svolto in data 18.01.2023, di cui si è data ampia descrizione
<i>Conformità tra la descrizione attuale del bene e pignoramento</i>	Rilevata difformità in merito al piano dell'unità immobiliare indicata nella Visura catastale
<i>Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale</i>	PUC – Zona ricadente in Centro Storico
<i>Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative</i>	Conforme, ma carenza della documentazione agli atti del comune
<i>Tipologia degli abusi riscontrati e loro sanabilità</i>	Difformità interne sanabili
<i>Vendibilità dei beni in più lotti</i>	Caso non ricorrente
<i>Tolleranza del 2%</i>	Non quantificabile per mancanza dei documenti progettuali agli atti del Comune
<i>Immobile pignorato solo pro quota</i>	Caso non ricorrente
<i>Immobile libero o occupato</i>	Immobile libero
<i>Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità</i>	Caso non ricorrente
<i>Valore dell'immobile</i>	Valore commerciale pari a 45.000,00 euro
<i>Costi occorrenti per il completamento ad un livello economico dell'immobile</i>	Valore stimato in circa 50.000,00 euro
<i>Importo annuo per spese fisse di gestione o manutenzione</i>	Caso non ricorrente



PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cagliari il 02 ottobre 2020, la società XXXXX., con sede in XXXXX (XX) (parte procedente) richiede al Tribunale di Cagliari l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà del Signor XXXXX (esecutato):

- Immobile ad uso civile abitazione in Comune di Villamassargia, Via Centrale snc, identificato al NCEU al Foglio C1 particella 659, subalterno 2.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 01 aprile 2022 ha nominato, quale esperto, il sottoscritto Dott. Ing. Rafaella Piludu, con studio in Cagliari, in viale F. Ciusa n. 40A, iscritto al n. 4401 dell'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, Consulente Tecnico di Ufficio, conferendomi il seguente

INCARICO

Visto l'art. 173 bis, disp. Att. c.p.c,

- 1) **Provveda – prima di tutto** – ad inviare all'esecutati *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 dei documenti in atti, e di ogni ulteriore verifica che si rilevi necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle 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, 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 nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati del 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 **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di 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 dichiarazioni 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 in data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; **quantificando** 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 d 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 dell'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 del DPR 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, eccedano o no per singola unità immobiliari 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; alleghi, 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.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 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 e 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;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di assolvere nel migliore dei modi, all'incarico affidatomi dall'III.mo Giudice, le operazioni peritali sono state organizzate secondo la seguente sequenza:

Fase 1 – Esame della documentazione agli atti resa disponibile nel fascicolo agli atti, necessaria per svolgere le operazioni peritali.

Fase 2 – Accertamento della conformità dell'immobile alla normativa urbanistica mediante analisi, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e presso il Comune di Villamassargia.

Fase 3 – Accertamento della sussistenza di procedure esecutive in corso

Fase 4 – Acquisizione di ulteriori documenti richiesti nei vari quesiti, quali:

Atti di proprietà, Contratti in essere presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e Anagrafe del Comune di Residenza per lo stato civile.

Fase 5 – Sopralluogo ed accertamento dello stato dei luoghi

A seguito dell'invio della raccomandata all'esecutato, in data 09/05/2022, per l'accesso ai luoghi, risultando la stessa non pervenuta ed essendo l'immobile disabitato, solo in data 18.01.2023 alla presenza del sig. Paderi Raul (Custode nominato dal Tribunale), mediante accesso forzato, effettuavo i rilievi dimensionali e fotografici interni ed esterni.

Fase 6 – Risposte ai quesiti e Stima del valore dell'immobile;

In seguito allo sviluppo ed elaborazione di tutte le informazioni, acquisite durante le precedenti fasi, sono state formulate le risposte ai quesiti e si è proceduto alla stima del valore dell'immobile, previa illustrazione del metodo e dei prezzi di riferimento utilizzati.

P.to 2a_QUESITO – *verificati [...], 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 [...]*

Dagli esami dei registri, documenti e certificati presso l'U.T.E. di Cagliari, il bene pignorato risulta regolarmente registrato al N.C.E.U. come segue:

Unità Negoziale - Foglio C/1 particella 659, subalterno 2, categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), classe 2 consistenza 6,5 vani, Piano primo, Rendita Catastale € 208,13 (cfr. **AII. A - Visura catastale***), coerente con due proprietà confinanti, con due strade comunali ad angolo tra la Via Centrale e Vico S. Pietro, come si evince dall'**AII. B - Planimetria catastale**.

** si è rilevato un errore nella visura catastale che ha determinato una difficoltà nell'individuazione corretta del bene, oggetto della procedura, anche agli atti del Comune, infatti, nella visura catastale il piano*



indicato è il piano terra in luogo del corretto piano primo. Solo dopo accurate indagini e raccolta di informazioni in loco si è accertato che il bene pignorato era il piano soprastante la panetteria al piano primo.

Comune di	VILLAMSSARGIA
Foglio	c/1
Particella	659 sub 2
Cat.	A/2
Classe	2
Consistenza	6,5 vani
Indirizzo	VIA CENTRALE SNC piano: 1 (Piano T è un dato errato in visura)
Intestato alla ditta:	XXXXX - Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Sulla base del certificato notarile presente agli atti, attestante tutti i passaggi di proprietà, inerenti all'immobile in oggetto, si conferma 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)

Si riporta una sintesi di quanto riscontrato:

A. TITOLO DI PROVENIENZA (cfr. *All. C – Titoli di proprietà*)

U.N. 1 - Atto di compravendita trascritto al n. 25673.1/2003 il06/10/2003

ATTO DI COMPRAVENDITA	Rogito Dott. Enrico RICETTO, in data 30/09/2003
<u>a favore</u>	<u>contro</u>

Comune di Villamssargia, distinto nel N.C.U.E., al Foglio C/1 mappale 659 sub 2

B. ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizione n. 27768/20307 in data 02/11/2020	
PIGNORAMENTO	
A favore	<u>Contro</u>
Immobilie: Comune di Villamassargia (SU), Via Centrale snc piano: 1, Foglio C/1 mappale 659 subalterno 2	



C. ELENCO DELLE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile, oggetto di procedura espropriativa, è gravato dalle seguenti formalità:

Iscrizione n. 36395/4713 in data 03/10/2003	
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Rep. 10936/3610 del 30/09/2003	
<u>A favore</u>	<u>Contro</u>
Immobile: Comune di Villamassargia (SU), Via Centrale snc piano: 1, Foglio C/1 mappale 659 subalterno 2	

Iscrizione n. 23131/3401 in data 31/07/2019	
DECRETO INGIUNTIVO Rep. 61 del 12/05/2017	
<u>A favore</u>	<u>Contro</u>
Immobile: Comune di Villamassargia (SU), Via Centrale snc piano: 1, Foglio C/1 mappale 659 subalterno 2	

Dalle verifiche eseguite in merito al deposito del certificato di stato civile, lo stesso risulta in separazione dei beni per cui il diritto di proprietà è per la quota 1/1.

Sulla base delle Trascrizioni riportate nel Certificato notarile sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio

3° QUESITO – Descrizione dell'immobile (cfr. All. D - Documentazione fotografica).

Oggetto del pignoramento	Unità immobiliare tipologia appartamento, con doppio affaccio prospicienti Via Centrale e Vico S. Pietro.
Comune	Villamassargia (SU)
Via	Via Centrale ang. Via S. Pietro
Civico	snc P1
Piani fuori terra	2
Piani interrati	-
Pertinenze	-
Accessori	-
Caratteristiche esterne	Accesso all'immobile dal Vico S. Pietro, attraverso una scala che conduce direttamente al piano primo e ad uso esclusivo. Fronte dell'U.I. su Via Centrale con esposizione, aerazione e luminosità favorevoli. Distribuzione interna in fase di completamento Posizione riservata, rispetto al contesto urbano.
Caratteristiche interne	Il fabbricato su cui insiste l'unità in oggetto è costituito da due piani fuori terra, non comunicanti tra loro e con accessi indipendenti.



	<p>Caratteristiche costruttive tipiche degli anni 70', con soluzioni architettoniche e materiali in discreto stato di conservazione.</p> <p>Struttura portante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In muratura portante di laterizio non intonacato - Muri divisorii interni, spessore di cm. 10, in mattoni di laterizio, - Pavimenti interni ancora al grezzo - Infissi (finestre e portefinestre) completamente assenti - Portoncino d'ingresso in legno; - Impianti idrico, fognario ed elettrico assenti <p>Valutazione complessiva dell'immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intero piano è ancora allo stato grezzo, con evidenti ammaloramenti dovuti all'incuria e allo stato di abbandono, in cui versa da diverso tempo l'immobile.
--	---

Superficie (calpestabile)	140 mq al netto delle murature perimetrali e divisorie interne
Confini	Confinante con altre proprietà sui due lati dell'U.I. Immobile inserito in contesto centrale, nel centro storico, in un punto nevralgico dell'area urbana.
Millesimi di parti comuni	<i>Immobile non ricadente in questa condizione</i>
Dati catastali attuali	Comune di Villamassargia N.C.U.E. Foglio C/1 mappale 659 subalterno 2 Cat. A/2 Classe 2 Consistenza 6,5 vani
Contesto urbano	Località caratterizzata da costruzioni d'epoca, risalenti agli anni 70', edifici circostanti di caratteristiche tipologiche coeve. Contesto urbano gradevole e decoroso Area urbana circostante dotata di servizi pubblici ed attività commerciali. (cfr. All. G – Immagini satellitari).

4° QUESITO - Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

<p>Attuale descrizione del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini)</p>	<p>NON Conforme a quella contenuta negli atti relativi alle provenienze ed al pignoramento. <u>L'immobile viene sempre riferito al piano terra, in luogo del primo piano e l'indirizzo corretto di accesso all'immobile è in Vico San Pietro n. 6 in luogo di quello errato Via Centrale snc.</u></p> <p>Tale fatto che ha determinato difficoltà nella corretta individuazione del bene anche per l'accesso agli atti</p>
---	--



	al Comune.
Dati catastali indicati nel pignoramento	<p>Nella visura catastale vengono riportati i seguenti dati errati:</p> <p>Indirizzo: <i>Dato errato Via Centrale snc</i> Corretto Vico S. Pietro n. 6</p> <p>Piano: <i>Dato errato Piano terra</i> Corretto Piano Primo</p>

In conclusione, i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene.

5° QUESITO – *Necessarie variazioni*

L'immobile in oggetto **necessità di variazione catastale per la correzione del piano e dell'indirizzo**, rispetto a quanto presente agli uffici territoriali di competenza.

Nel caso in questione occorrerebbe proceder ad una **variazione catastale**, non solo **per** la corretta individuazione del bene, ma anche per cambiare la **categoria catastale** da A/2 a **F3**, categoria quest'ultima che si riferisce ai fabbricati in corso di costruzione e quindi non ancora ultimati.

6° QUESITO – *Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Conformità alle concessioni - Dichiarazioni di agibilità – Valutazione di eventuali abusi e quantificazione dei costi di sanatoria.*

Utilizzazione strumento urbanistico	<p>PUC - Piano Urbanistico Comunale</p> <p>Norme di attuazione</p> <p>Zone di tipo A: parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale</p> <p>Articolo 18. - Zona territoriale A</p> <p>1. Ai fini della disciplina d'uso del territorio il P.U.C. definisce come "zone territoriali A" le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, oppure da porzioni di essi comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi.</p> <p>2. Il P.U.C. individua pertanto come zona A con apposita simbologia sulle tavole di P.U.C. l'insediamento urbano storico originario del capoluogo e i suoi ampliamenti organici ad esso storicamente connessi e contigui;</p> <p>L'immobile non risulta censito nell'abaco delle tipologie edilizie mappate nel centro storico, aventi particolari pregi.</p>
Conformità alle concessioni	<p>Agli atti del comune sono stati riscontrate le seguenti Autorizzazioni Edilizie, <i>in ordine cronologica dalla più datata alla più recente</i>:</p> <p>- Licenza di Costruzione del 30/08/1974 a nome del sig. XXXXX per la modifica del piano terra. Agli atti del</p>





suddetto son presenti elaborati grafici rappresentanti: Lo Stato di fatto e di progetto, della pianta del piano terra e dei prospetti.

In quest'ultimo caso la linea tratteggiata di delimitazione del piano terra in altezza, risulta tratteggiata, pertanto, rappresentativa dell'esistenza di un ulteriore piano soprastante.

- **Autorizzazione Edilizia n. 49 Prot. N. 2646 del 18/09/1979** a nome del sig. XXXXX, relativa alla *“Costruzione della copertura del proprio fabbricato di civile abitazione da eseguirsi in orditura portante in ferro e lastre di Eternit; Realizzazione di intonaci esterni del primo piano da eseguirsi in malta di cemento”*.

La suddetta Autorizzazione è priva di elaborati grafici testimonianza ella consistenza dell'immobile.

- **Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n. 173 del 06/11/1986 Prat. Ed. n. 173 del 1985** a nome del sig. XXXXX e relativa ad una ristrutturazione interna di un immobile sito in **Via Stazione** (?) non pertinente con l'immobile oggetto del pignoramento. Agli atti della Concessione sono allegati due elaborati grafici, datati 27/07/1985, riguardanti l'unità al piano terra del medesimo fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, prima e dopo le modifiche interne oggetto di ristrutturazione.

- **Autorizzazione Edilizia n. 53/2002 Pratica Ed. n. 91/2002 del 12/07/2002** a nome della sig.ra XXXXX, relativa al *“Rifacimento dello sgocciolatoio al piano primo della costruzione sita in via Centrale ed intonacatura della facciata”*.

Anche nella suddetta autorizzazione non sono presenti elaborati grafici sulla consistenza dell'unità immobiliare, oggetto dell'Autorizzazione, inoltre, è importante sottolineare, per le conclusioni che seguiranno, che nel documento si chiede che *“Vengano preventivamente presi accordi con l'ufficio di Polizia Municipale occorrendo il ponteggio per la esecuzione dei lavori <omissis>”*

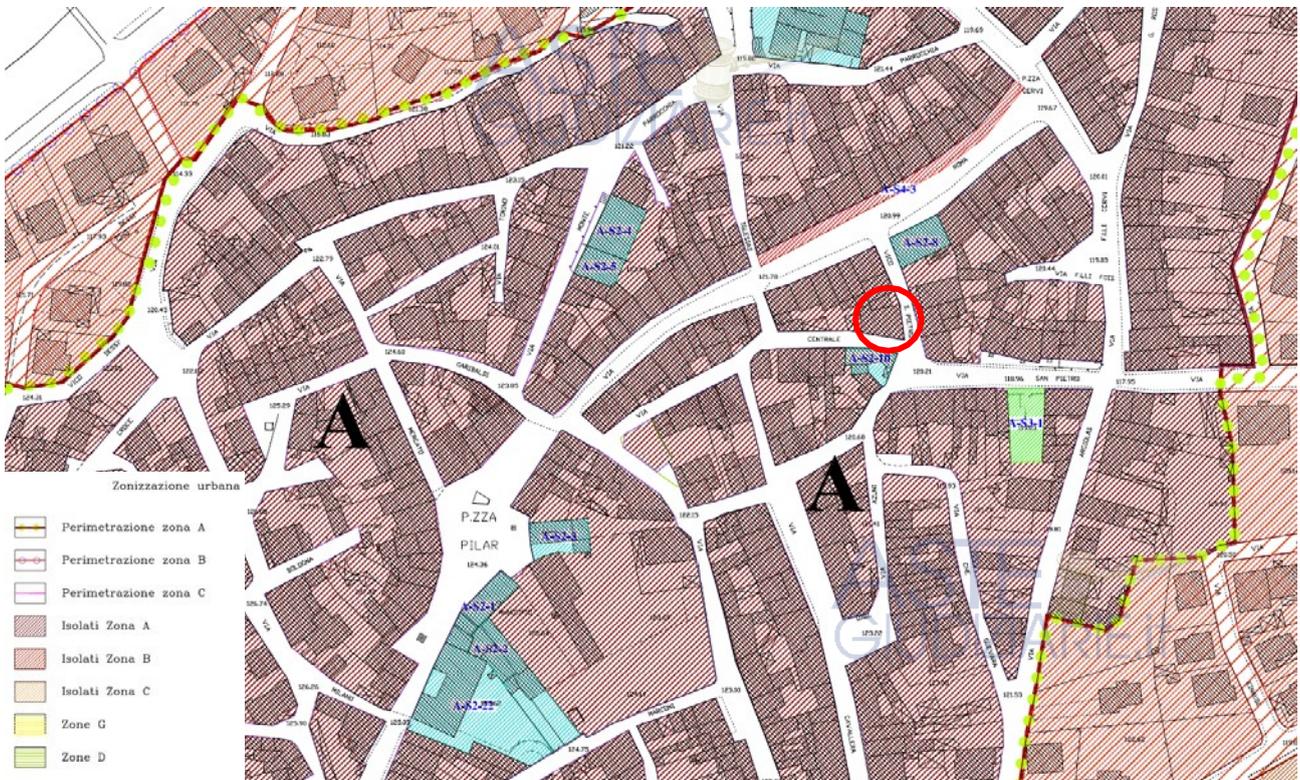
Dall'analisi dei contenuti e nell'insieme dei documenti presenti agli atti, emerge una **carenza importante tra le pratiche comunali**, che riguarda la **manca di una concessione relativa al piano primo**, riconducibile quasi certamente ad un **errore di archiviazione da parte del Comune**, e risalente all'intorno del 1970.

Infatti, considerate le autorizzazioni rilasciate da parte del Comune, dal 1974 e negli anni a seguire, emerge chiaramente la consapevolezza da parte del Comune della sua esistenza e di conseguenza la sua probabile liceità.

Pertanto, pur non potendo dimostrare e produrre il titolo a cui fa riferimento il piano primo, né avendo agli atti elaborati grafici dimostranti la distribuzione interna, dato per assodato la sua liceità, di cui dovrà rispondere il Comune in altra sede, per la consistenza dello stesso si è fatto riferimento alla planimetria



	<p>catastale, risalente al 1977, in cui viene rappresentata una distribuzione interna completamente difforme dallo stato attuale, che è frutto di una ristrutturazione interna rimasta incompiuta. (cfr. All. E – Titoli Concessori)</p>
Dichiarazioni di agibilità	Agli atti non è stato trovato un Certificato di Abitabilità.
Valutazione abusi	Per le sopra esposte considerazioni, le uniche difformità imputabili all'unità immobiliare, sono riconducibili ad una diversa distribuzione interna e alla mancata comunicazione di opere interne al Comune.
<p>Quantificazione costi di sanatoria</p>	<p>Qualora il Comune ritrovi l'atto concessorio sul primo piano, in virtù dell'assenza di un Piano Particolareggiato, per la sanatoria delle difformità interne ed esterne* (bucature) sarebbe necessaria una pratica di Mancato Invio della Comunicazione di cui alla Legge Regionale 3 luglio 2017, n. 11, art. 9 c. 2 e c. 7, con applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500.</p> <p>La mancanza di un elaborato grafico, rappresentativo dei prospetti del fabbricato e relative bucature, non permette di determinare se la sanatoria possa riguardare anche eventuali difformità di facciata. In quest'ultimo caso, ricadenti in una valutazione differente, in virtù della Zona storica in cui ricade l'immobile, benché non sia</p>
<p>Le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, che possono eccedere il 2% delle misure progettuali, non sono quantificabili per mancanza agli atti del Comune dei documenti di confronto</p>	



7° QUESITO – Possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti.



L'immobile non ricade in questa condizione.

8° QUESITO – Pignoramento solo pro quota, possibilità di frazionamento in lotti dei beni pignorati

Come da atto di compravendita l'immobile risulta pignorato per intero e non è possibile frazionarlo.

9° QUESITO – Accerti se l'immobile è libero o occupato

A seguito degli accertamenti e dei sopralluoghi compiuti, l'immobile oggetto della presente è risultato inoccupato e inagibile, in quanto ancora in corso di costruzione, tuttavia nella piena disponibilità dell'esecutato.

A seguito della richiesta di accesso agli atti, inviata via PEC in data 22 gennaio 2023, presso L'ufficio del Registro di Cagliari 2 per il Comune di Villamassargia, ad oggi non sono state ancora prodotte delle risultanze.

10° QUESITO – Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Sulla base di quanto accertato al p.to 8 il Quesito perde di significato.

11° QUESITO - Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri di natura condominiale

L'immobile in oggetto non ricade in questa condizione, e pur essendo inserito all'interno della perimetrazione del centro storico del Comune di Villamassargia, non disponendo quest'ultimo di un Piano Particolareggiato, non è soggetto a determinate prescrizioni.

12° QUESITO – Aggravi di censo, livello o uso civico

L'immobile in oggetto non ricade in questa condizione.

13° QUESITO – 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;

13.1 Criterio di stima



Il procedimento utilizzato per la determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato, è quello basato sul **Metodo Comparativo Diretto**, mediante, cioè, la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili per caratteristiche, desunti da trattive immobiliare.

Alla base del metodo vi è la definizione di un parametro reale di confronto; in questo caso è stato scelto il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq).

I dati analizzati per l'applicazione del metodo derivano da:

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI);
- Quotazioni del Borsino immobiliare.
- Reperimento di dati di vendita attraverso siti specializzati per la zona in oggetto;

Per fare ciò è necessario procedere alla definizione della consistenza dell'immobile e alla determinazione della stima dei valori unitari nell'area omogenea di riferimento.

13.2 Consistenza Immobiliare

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" e quelli contenuti nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III – ALLEGATO n.2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" rilasciato dall'Agenzia del Territorio.

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava un criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, e cioè quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti. La norma è stata sostituita da UNI EN 15733 che non contiene più indicazioni circa la ponderazione delle superfici.

L'unità immobiliare al momento si presenta incompiuta e priva di ambienti abitabili, di rifiniture e di altre dotazioni che aumenterebbero il valore dell'immobile, una identità di ambienti, pertanto, la valutazione delle superfici utili appare superflua, per cui viene considerata la superficie lorda complessiva e l'altezza interna dell'appartamento.

La Superficie commerciale, sulla base di quanto è stato possibile rilevare è di circa 149 mq

La superficie commerciale è stata ricavata dalla sommatoria della:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto (o accessori diretti);
- superficie delle pertinenze esclusive (o di uso esclusivo) costituite da:
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini ecc.);
- pertinenze esclusive a servizio indiretto o accessorie dell'unità immobiliare ovvero locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

La superficie commerciale dei vani principali è costituita dalla superficie interna "calpestabile" e di una frazione di quella ottenuta dalla proiezione in pianta delle pareti perimetrali condivise.



Nel caso in esame la consistenza immobiliare è stata calcolata in metri quadrati lordi commerciali comprensiva dei muri interni e dei perimetrali esterni (computati per intero) e di quelli in comunione (computati al 50%), secondo quanto indicato nel citato allegato n. 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Di seguito si riporta la tabella esemplificativa del calcolo

SUERIFICIE COMMERCIALE			
Descrizione	Sup. Lorda (mq)	Coeff. di ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Vani principali e accessori diretti	149,00	1,00	149,00

TOTALE Superficie Commerciale

149,00 mq

13.3 Valore unitario di riferimento

Valore unitario di mercato nell'area omogenea di riferimento (banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI).

L'organismo di riferimento, per calcolare il valore normale nelle compravendite, è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che ha il quadro generale delle valutazioni di tutto il territorio italiano, nella sua banca dati. La banca dati dell'OMI è aggiornata con cadenza semestrale, e nelle schede in essa contenute sono riportati i valori minimi e massimi delle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, commerciale e parcheggi riferite a zone omogenee (in mancanza a zone limitrofe) al momento in cui è stipulato l'atto di compravendita, con uno stato di manutenzione e conservazione normale. Le quotazioni presentano un intervallo di valori (minimo e massimo) riferito all'unità di superficie di unità immobiliari "ordinarie" classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo che rappresenta la "zona OMI". I valori minimi e massimi riportati sono rappresentativi della situazione "ordinaria" e pertanto non sono incluse nell'intervallo di valori quotazioni riferite ad immobili caratterizzate da particolare pregio o da uno stato di degrado o che comunque non rientrano nella tipologia "ordinaria" della zona OMI di appartenenza. Naturalmente questo dato può ancora subire piccole modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale.

Si riportano di seguito i valori individuati in seguito alle ricerche effettuate.

VALORI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO				
Anno 2022 – 1° semestre				
Comune di VILLAMASSARGIA – Zona: Centrale/CENTRO ABITATO				
tipologia Abitazioni civili – Destinazione: Residenziale				
Stato conservativo: Normale				



Abitazioni di tipo economico	Valore massimo		550,00	€/mq
	Valore minimo		700,00	€/mq

Dall'esame dei dati dell'Agenzia delle entrate, il valore unitario per le abitazioni civili in condizioni "normali" di tipo economico, risulta compreso tra 550 €/mq e 700 €/mq, con valore medio pari a circa 620,00 €/mq, arrotondato per eccesso anche per tenere conto della seppur minima variazione ISTAT alla data attuale.

13.4 Valore unitario determinato tramite indagine di mercato

Il valore unitario dell'immobile può essere ottenuto tramite ricerca di mercato dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari, per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto. Con riferimento ai suddetti dati, che tengono conto anche delle operazioni effettivamente svolte dagli Agenti immobiliari privati, operanti nella zona di interesse, si è proceduto all'elaborazione dei dati rilevati.

La scala dei prezzi noti è stata ricavata da annunci di compravendita di unità abitative simili al bene oggetto di stima e nell'area urbana in cui ricade il medesimo.

Dalle ricerche effettuate, che tengono conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, data la centralità del fabbricato, la sua posizione ed esposizione, lo stato d'uso e di manutenzione, sulla base del valore di vendita per beni simili, che oscilla tra i 400,00 €/mq ed i 300,00 €/mq, nel caso in esame si ritiene congruo ed opportuno considerare il valore medio, arrotondato, pari a 300,00 €/mq, quale valore unitario medio a metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile.

13.5 Coefficienti di merito

Per le condizioni in cui versa l'immobile, non è plausibile tener conto delle percentuali di incidenza delle caratteristiche dell'immobile che, nel caso specifiche, sono fortemente penalizzare dallo stato dell'immobile. Lo stato conservativo del fabbricato risulta fortemente compromesso ma recuperabile, attraverso un importante intervento di opere finalizzate a ripristinare lo stato di manutenzione, cui era stato sottoposto l'immobile, prima dell'abbandono, con il completamento di tutte le opere e finiture interne e l'installazione di impianti tecnologici, funzionali all'abitabilità dell'unità immobiliare. Interventi mirati di manutenzione straordinaria, per il risanamento delle zone compromesse da infiltrazioni d'acqua, sia nelle murature che nel solaio (*cf. All. D - Documentazione fotografica*).

In conclusione, considerato il valore medio dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio ed il valore medio ottenuto dalle compravendite attuali, scelto come probabile valore di mercato il valore medio di 300,00 €/mq scaturisce un valore unitario attuale pari a



300,00 €/mq x 149 mq = € 44.700,00

Arrotondato a € 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00)

13.6 Detrazioni e Valore Finale VF dell'immobile



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

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Descrizione	Coeff. correttivi
- assenza di garanzia per vizi del bene venduto:	0.90
- stato d'uso e manutenzione:	0.20
- stato di possesso:	1.00

Coefficiente complessivo CC = (C1 x C2 x C3) 0.18

DETRAZIONI

Descrizione	Coeff. correttivi
- Stima delle SPESE AMMINISTRATIVE (oneri, imposte, bolli, sanzioni, etc.) e SPESE TECNICHE (onorari e spese, compreso IVA e cassa prev.) per la pratica edilizia C.I.L.A. TARDIVA e per la successiva S.C.A. (SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ) *	€ 3.000,00
- Stima delle spese per i lavori di completamento dell'immobile (compreso IVA): <i>Considerata la necessità di portare a compimento le opere di finiture, impianti e serramenti, oltre ad ulteriori ripristini per deterioramento del bene, sulla base degli importi a mq per lavori di manutenzione straordinaria attualizzati ai prezzi di mercato relativi al secondo semestre 2022 (circa 500,00 €/mq per lavori di ristrutturazione), valutato uno stato di avanzamento lavori di circa il 30% delle opere occorrenti, si stima occorranza ancora circa (149 mq x 500 €/mq x 0.70 =) 50.000,00 euro per completare i lavori, atti al raggiungimento dell'abitabilità dell'immobile. (**)</i>	€ 50.000,00 + IVA
- Stima delle spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), compreso IVA e cassa prev.:	€ 250,00

(*) L'importo comprende esclusivamente i costi del professionista per la presentazione della sola certificazione SCA. Non sono compresi gli oneri relativi agli allegati alla certificazione SCA, quali eventuali oneri per la certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08 ed eventuali adeguamenti necessari per la loro certificazione, né oneri per eventuali certificazioni di tipo statico/strutturale, etc. .

(**) L'importo considerato equivale al completamento dell'impianto idrico di un bagno ed una cucina/Angolo cottura, secondo i requisiti igienico-sanitari minimi per legge, il completamento dell'impianto elettrico secondo il Livello 2 dell'All. A della CEI 64-8/3: livello standard, per unità immobiliari con una maggiore fruibilità degli impianti, tenuto anche conto delle altre dotazioni impiantistiche presenti, infissi di tipo economico e porte interne di livello economico, massetti, pavimenti e rivestimenti di medio/basso livello.



14° QUESITO – Informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

L'immobile in oggetto al momento della presente valutazione non ricade in questa condizione.



CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U., avendo eseguito le seguenti operazioni:

- ✓ Ispezione del complesso immobiliare;
- ✓ Effettuazione visure e ricerche presso l'U.T.E., gli uffici del Comune e l'Agenzia delle Entrate;
- ✓ Stima del valore previo esperimento indagine di mercato;
- ✓ Aggiornamento della planimetria sulla base dei rilievi effettuati;
- ✓ Risposta ai singoli punti del quesito posto;

Ritenuto di aver espletato in ogni sua parte al mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o necessità.

ALLEGATI:

Nelle pagine seguenti sono riportati i seguenti allegati:

1. All. **A** *Visura Catastale*
2. All. **B** *Planimetria Catastale*
3. All. **C** *Titolo di proprietà*
4. All. **D** *Documentazione fotografica*
5. All. **E** *Titoli Concessori*
6. All. **F** *Certificato dello stato civile dell'esecutato*
7. All. **G** *Immagini satellitari*

Cagliari, 09/02/2023

Il Consulente Tecnico

