

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

R.Es. n. 337/2021

Debitore:

Creditore pignorante:

Giudice Dott.ssa Flaminia Ielo

Ill.mo Sig. Giudice istruttore Dott.ssa Flaminia
Ielo: della I Sez. Civ. del Tribunale di Cagliari.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

□ **1.0 Premessa**

Nell'Udienza del 11 Settembre 2022, la S.V.
nominava me sottoscritto Dr. Ing. Salvatore
Atzori, con studio in Selargius alla via Cavour
n.33, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della
provincia di Cagliari col n. 3376, Consulente
tecnico d'Ufficio, nella causa promossa dalla

al

fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) invio all'esecutato dell'informativa per il
debitore;



- 2) Verifichi la completezza della Documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.;
- 3) Descriva l'immobile pignorato;
- 4) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;
- 5) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto;
- 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;
- 7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
- 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 è divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti;
- 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;



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 indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;

12)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 con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

□ 3.0 Risposta al quesito numero 3 - Descrizione
dell'Unità Abitativa, censita al C.E.U. Foglio 12
Particella 2723 sub.7, Via Treviso, piano 1,
categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani,
superficie catastale totale 74 mq, totale escluse
aree scoperte 71 mq, rendita € 325,37
e del Posto Auto censito al C.E.U. Foglio 12
Particella 2723 sub.12, Via Treviso, piano Terra,
categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq.

Per poter adempiere al mandato conferitomi, Io
sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Atzori, mi recai
a Capoterra in Via Treviso n. 86, presso il
fabbricato, oggetto di Pignoramento. Nel corso dei
sopralluoghi era presente il [REDACTED]

[REDACTED], è quindi stato possibile
effettuare l'accesso ai luoghi, per eseguire il
rilievo dell'immobile. Nel corso del sopralluogo,



procedetti ad ispezionare sommariamente i luoghi dall'esterno, e successivamente procedetti ad eseguire un rilievo dei locali interni di cui si compone l'unità abitativa. Conclusi le operazioni relative al sopralluogo alle ore 11.00, riservandomi la possibilità di poter effettuare altre visite. Si ritiene opportuno procedere ad una breve descrizione dei luoghi, allo scopo di rendere più chiara ed intelligibile la presente relazione. L'immobile, è ubicato nel Comune di Capoterra, più precisamente nella Via Treviso n. 86. L'appartamento in questione, destinato a Civile Abitazione, è ubicato al piano primo di un fabbricato pluripiano sito nella Via Treviso n. 86. La descrizione che segue, si basa sull'analisi degli spazi interni a seguito di rilievo:

Piano Primo

Dal portone d'ingresso ci si immette nella scala esterna, dalla quale si raggiunge, al piano primo, l'unità in questione; questa risulta costituita da un **Soggiorno Pranzo**, avente una superficie di circa mq. 19.91, direttamente collegato alla **Cucina Pranzo**, avente una superficie di circa mq. 10.48; da tale ambiente si accede ad un **Disimpegno**, avente una superficie di circa mq.

2.67, che conduce: a) al **Bagno**, avente una superficie di circa mq. 4.76; b) ad uno **Studio**, avente una superficie di circa mq. 9.66, c) alla **Camera M**, avente una superficie di circa mq. 14.30; è altresì presente una **Balcone** avente una superficie di circa mq. 9.57, dove sono presenti una lavatrice ed una caldaia a GPL (acqua calda sanitaria). La Superficie lorda abitativa dell'unità in questione è di circa mq. 70.43.

Analizzando lo stato dei luoghi si può affermare che l'immobile si trova in uno **stato discreto** di conservazione - necessita di manutenzione.

Il **posto auto esterno** (sub.12), ha una superficie di circa mq 12.00, risulta perimetrato e ben individuato.

Nella "Tavola 1" allegata alla Concessione Edilizia n. 74/02, viene indicata la posizione e la superficie dell'area destinata a parcheggi, che costituisce lo standard normativo richiesto in sede di concessione edilizia.

Ciò premesso la valutazione dell'unità abitativa è legata indissolubilmente al valore del posto auto.

□ 4.0 Risposta al quesito numero 4

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

□ 5.0 Risposta al quesito numero 5

È necessario, eseguire la variazione per l'aggiornamento della planimetria catastale, principalmente per diversa distribuzione degli spazi interni e differenti dimensioni delle aperture esterne.

□ 6.0 Risposta al quesito numero 6

L'utilizzazione prevista dallo Strumento urbanistico comunale, è quella di Area edificabile. Il Fabbricato in questione è destinato a Civile Abitazione.

Il fabbricato in questione è stato realizzato attraverso i seguenti titoli edilizi:

- 1) [REDACTED]
[REDACTED]

relativa alla "realizzazione di un fabbricato composto da n.8 unità abitative nel lotto n.8 della lottizzazione denominata Baire Marco e più, ed esattamente distinta

in catasto al Foglio n.12 mappali 2037,
2032, 2009, 2049 e 2050";

- 2) Richiesta di Concessione Edilizia per la Variante in corso d'opera di un fabbricato, già approvato con concessione edilizia n.74/02, composto da n. 7 unità abitative in via Treviso loc. "Sa Matta s'Ollastu" lottizzazione denominata "Marco Baire e Più" lotto n.8 a Capoterra. Si precisa che tra i documenti rilasciati dal Comune di Capoterra non risulta presente la Concessione edilizia in Variante, per cui si ritiene che la stessa non sia mai stata rilasciata e quindi priva di validità.

Analizzando gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n.74/02 è possibile riscontrare:

- a) una diversa distribuzione degli spazi interni, dell'unità in questione; in particolare è presente un soggiorno pranzo avente superficie di mq 29.12; dal quale si accede ad un disimpegno di mq. 2.48; all'interno del quale si aprono i seguenti ambienti: a) Studio di mq 11.60; b) Bagno di



mq 5.68; Letto di mq. 14.27. È presente un balcone di mq 9.65.

- b) differenti dimensioni delle aperture esterne rispetto alla situazione attuale;
- c) difforme rispetto alla planimetria catastale.

Rispetto invece agli elaborati della richiesta di Variante, (non rilasciata e quindi priva di validità), è possibile riscontrare che l'unità abitativa in questione risulta:

- a) una diversa distribuzione degli spazi interni, dell'unità in questione rispetto a quella di cui alla Concessione Edilizia n. 74/2002; in particolare è presente un soggiorno pranzo avente superficie di mq 19.16; dal quale si accede ad una cucina avente superficie di mq 10.87, (direttamente collegata, ed un disimpegno all'interno del quale si aprono i seguenti ambienti: a) Studio di mq 10.72; b) Bagno di mq 4.83; Letto di mq. 14.70. È presente un balcone di mq 9.65.

- b) differenti dimensioni delle aperture esterne rispetto alla situazione di cui alla Concessione Edilizia n. 74/2002;



c) pressoché conforme rispetto alla planimetria catastale.

Ciò premesso si può affermare che il fabbricato, in cui è presente l'unità abitativa oggetto di pignoramento, è stato realizzato attraverso la sola **Concessione edilizia n. 74/02**, mentre per la Variante in corso d'opera non è stata rilasciata la concessione edilizia in variante.

In particolare l'unità abitativa in questione, allo stato attuale, è **conforme** sia per ciò che riguarda la superficie lorda che per ciò che riguarda il volume; mentre risulta **non Conforme** per la diversa la distribuzione degli spazi interni e le differenti dimensioni delle aperture esterne, rispetto a quelle di cui alla Concessione Edilizia n. 74/2002.

Inoltre è stato possibile riscontrare, durante l'accesso, che il fabbricato in questione **differisce**, rispetto al **Documento Catastale** redatto dal P.I.E. Carlo Baire, **per la diversa distribuzione degli spazi interni; mentre il resto dell'unità risulta pressoché corrispondente al medesimo documento catastale**, a meno di alcune minime traslazioni delle partizioni interne.

Si precisa che, per effetto del mancato rilascio della Concessione in Variante, anche la planimetria catastale risulta **non conforme**, essendo quest'ultima pressoché conforme a detta variante a meno di alcune minime traslazioni delle partizioni interne.

Si precisa altresì che tra i documenti rilasciati dal Comune di Capoterra **non è presente la dichiarazione di agibilità**, che si ritiene non sia stata richiesta anche per effetto del mancato rilascio della Concessione Edilizia in Variante. In conclusione, per sanare l'unità in questione, si dovrà seguire la procedura SUAPE della "Mancata CILA" con l'applicazione della sanzione che avrà un importo minimo di Euro 500,00, fatte salve le spese tecniche ed eventuali ulteriori richieste da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Capoterra, relativamente a mancati pagamenti di oneri oppure ulteriori richieste dovute all'applicazione di nuove normative.

□ 7.0 Risposta al quesito numero 7

È possibile vendere il bene pignorato in un solo lotto.

Metodologie estimative

Stimare un bene significa esprimere un giudizio di valore sul bene. Questo giudizio è una previsione fondata su giudizi di equivalenza tra beni economici. Questa equivalenza è impostata sulla comparazione ed è basata su termini statistici e di matematica finanziaria.

Per valore di mercato o valore commerciale di un bene si intende la più probabile quantità di denaro con cui in un atto di compravendita può essere scambiato il bene.

I diversi metodi usati per effettuare una stima sono accomunati da una stessa base concettuale che risiede nella comparazione.

La comparazione viene portata avanti considerando dei beni campione, i quali devono essere confrontabili con il bene in esame, quindi analoghi al bene oggetto di stima (analogie tipologiche, strutturali, dimensionali) e devono essere di prezzo noto (prezzo riferito al tempo ed al luogo oggetto della stima); i parametri di comparazione devono essere capaci di qualificare il bene campione in relazione allo scopo della stima.

Si suole dividere le caratteristiche di confronto in quattro gruppi:

1) Caratteristiche di localizzazione (da riferirsi all'edificio; consentono di individuare il mercato omogeneo entro il cui perimetro vanno ricercati i beni campione):

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano
- Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico - Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, etc.) facilmente raggiungibili - esercizi commerciali al dettaglio a distanza pedonale - Livello di qualificazione ambientale esterno.

2) Caratteristiche di posizione (da riferirsi all'appartamento):

Esposizione - Panoramicità - Luminosità - Prospicienza - Altezza dal piano stradale.

3) Caratteristiche tipologiche (da riferirsi all'edificio ed all'appartamento):

Età dell'edificio - Caratteristiche tipologiche ed architettoniche - Condizioni statiche - Condizione delle rifiniture - Caratteristiche compositive, distributive e dimensionali - Condizioni di stato in funzione della destinazione d'uso - Impianti tecnologici.

4) Caratteristiche produttive (da riferirsi all'ufficio ed all'appartamento):

Presenza di servitù, diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura - Stato giuridico del venditore ed assenza di problemi legali - Mutui bancari - Agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto - Dimensioni dell'appartamento in rapporto al mercato.

I metodi di comparazione possono essere diretti (*sintetici*) o indiretti (*analitici*): si distinguono per il modo in cui viene operato il confronto.

Il metodo di comparazione diretto raffronta in modo esplicito ed immediato parametri rappresentativi delle capacità economiche e produttive dei beni a confronto.

Il metodo di comparazione indiretto effettua la comparazione tra parametri che, opportunamente elaborati, consentono di pervenire al più probabile valore economico.

Stima diretta

Valutato il mercato immobiliare per beni analoghi, nel Comune di Capoterra, con prezzi medi in uno stato normale che vanno da 1100,00 a 1400,00



euro/mq, tenuto conto delle caratteristiche di comparazione, si è stabilito il valore a metro quadrato di superficie commerciale in **euro 1200,00** (1200,00 euro/mq), tale valore a metro quadrato è stato poi deprezzato per tenere conto della Vetustà ed obsolescenza funzionale: coefficiente usato per edifici di tipo civile in discrete condizioni è 0.97 da cui $1200,00 \times 0.97 \approx 1164,00$ **euro/mq.**

La superficie commerciale è uguale alla superficie lorda - ossia la superficie coperta, comprensiva della superficie dei muri - pari a circa **70.43 mq.**, (70.43 mq al Piano Primo); più lo 0.30 della superficie del Balcone, pari a **3.35 mq.** (0.35 x 9.57 mq.); più lo 0.5 della superficie del posto auto (sub. 12 - non vendibile separatamente), pari a **6.00 mq.** (0.50 x 12.00 mq.); per uno sviluppo complessivo pari a **79.78 mq** (70.43 mq + 3.35 mq + 6.00 mq (posto auto sub. 12)).

Quindi il valore di mercato dell'immobile, considerando la piena proprietà dell'area su cui il fabbricato è stato edificato - secondo la stima diretta - è **79.78 mq x 1164,00 euro/mq = 92.863,92 euro.**

Stima indiretta

Tra i metodi di comparazione indiretti il più noto è il metodo della capitalizzazione dei redditi netti. Si basa su alcune applicazioni di matematica finanziaria: l'accumulazione per n anni del reddito netto annuo che l'immobile produrrebbe qualora venisse posto in affitto con un canone costante nel tempo, e l'analoga accumulazione degli interessi fruttati, per arrivare alla determinazione del valore attuale del capitale disponibile tra n anni. Si determina il valore di mercato di un bene immobile (V_m) tramite la relazione: $V_m = R_n / r$ dove: R_n è il reddito netto annuo ricavabile dall'immobile ed è uguale al reddito lordo annuo (R_l) meno le spese (S); r è il saggio di capitalizzazione.

Il reddito annuo lordo è: $R_l = A \times 12 + (A \times r' / 12 \times 78)$ dove: A è il canone di affitto mensile; il secondo addetto rappresenta la somma degli interessi fruttati in un anno dalle mensilità (depositate per un totale di 78 mesi), r' è il tasso annuale di interesse applicato (poniamo il 0,5%).

Valutato il mercato immobiliare per beni analoghi, ma soprattutto tenuto conto delle caratteristiche

in cui versa l'immobile, si è stabilito un valore locativo mensile (A) pari a **euro 270,00**, comprensivo delle spese di gestione a carico del proprietario. Quindi: $R_1 = \text{euro } 270,00 \times 12 + (\text{euro } 270,00 \times 0,5\% / 12 \times 78) = \mathbf{3248,78 \text{ euro.}}$

Le spese di gestione a carico del proprietario, da sopportare per l'edificio e l'immobile - viste le condizioni di conservazione dell'edificio, considerati elementi statistici per beni immobili di pari categoria e classe - sono percentualmente qualificabili rispetto al reddito lordo nella seguente misura:

- spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria ($3\% \div 6\%$): 4,5%

- spese per l'amministrazione ed i servizi condominiali ($2\% \div 3,5\%$): 2,5%

- alee sfitti ed inesigibilità ($0\% \div 2\%$): 1%

- spese per le assicurazioni ($1\% \div 2,5\%$): 1,5%

- aliquota di ammortamento ($0,5\% \div 5\%$): 0,5%

- aliquota per le imposte e le tasse ($10\% \div 30\%$): 15% e la somma delle quote rappresenta l'incidenza percentuale delle spese $i_s = (4,5 + 2,5 + 1 + 1,5 + 0,5 + 15)\% = 25\%$. Le spese pari a $S = i_s \times R_1$.

Il reddito netto è: $R_n = R_l - S = R_l - i_s \times R_l = 3248,78 \text{ euro} - 25\% \times 3248,78 \text{ euro} = \mathbf{2436,58 \text{ euro.}}$

Il saggio di capitalizzazione r per un centro di media dimensione varia tra 1,5% e 5,5%; si considera allora il valore di 3,0% e lo si adatta alla stima tramite delle valutazioni su alcune caratteristiche dell'immobile, caratteristiche classificate dalla letteratura estimativa; una valutazione positiva comporterà una detrazione al valore di r , una valutazione negativa comporterà un'aggiunta al valore di r . Per l'immobile oggetto di stima il saggio di capitalizzazione è stato valutato pari a **2,62%**. Si è trovato il valore particolare di r in questo modo:

a) **Caratteristiche di localizzazione:**

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano - Livello dei collegamenti e servizio dei trasporti. (+/- 0,22%) valutazione: -0,08%
- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici etc.) a distanza pedonale. (+/- 0,28%) valutazione: + 0,02%
- Qualificazione dell'ambiente esterno - Idoneità insediativa - Previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali. (+/-0,18%) valutazione: - 0,08%
- Livello di inquinamento ambientale - Presenza di verde pubblico o privato. (+/-0,08%) valutazione:

- 0,03%

- Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzati a parcheggio. (+/-0,06%) valutazione: +0,04%

b) Caratteristiche posizionali:

- Panoramicità. (+/- 0,36%) valutazione: - 0.10 %
- Prospicenza e luminosità. (+/- 0,20%) valutazione: - 0,08%
- Quota rispetto il piano stradale. (+/-0,08%) valutazione: - 0,05%
- Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti. (+/-0,06%) valutazione: +0,05%

c) Caratteristiche tecnologiche:

- Grado di finitura esterna ed interna - Livello tecnologico ed efficienza dei servizi. (+/-0,16%) valutazione: - 0,05%
- Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria - Sicurezza statica delle strutture. (+/-0,12%) valutazione: - 0,05%
- Età dell'edificio. (+/-0,10%) valutazione: - 0.01%

d) Caratteristiche produttive:

- Possibilità di dilazioni nei pagamenti. (+/- 0,06%) valutazione: 0%

- Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione. (+/-0,04%) valutazione:

+ 0,04%

$r = 3,0\% + (-0.08 + 0.02 - 0.08 - 0.03 + 0.04 - 0.10 - 0.08 - 0.05 + 0.05 - 0.05 - 0.05 - 0.01 + 0.04)\% = 3,0\% + 0.38\% = 2,62\%$. Quindi il valore di mercato dell'immobile - secondo la stima indiretta - è: $V_m = R_n / r = 2436,58 \text{ euro} / 2,62\% =$

92.999,24 euro.



Considerazioni conclusive sul bene commerciale

L'analisi estimativa, secondo le due metodologie, ha portato alla individuazione dei seguenti valori commerciali dell'organismo edilizio:

- stima diretta: **92.863,92 euro.**
- stima indiretta: **92.999,24 euro.**

Ritengo che il valore commerciale dell'immobile (Unità Abitativa (sub.7) + Posto Auto Esterno (sub.12)) - libero da pesi e vincoli - sia dato dalla media tra i valori più sopra determinati: quindi **euro 92.931,58 ≈ euro 93.000,00.**

Selargius, li 24 Giugno 2025

Il Consulente Tecnico d'ufficio

Dott. Ing. Salvatore ATZORI

