

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 360/2022

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. SSA SILVIA COCCO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cagliari 15 Febbraio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

Geom. Alessandro Foddis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO GEOM. ALESSANDRO FODDIS VIA GALLUS 18 SELARGIUS- CA-R.E.360/2022

SOMMARIO

1.PREMESSA	pag. 2
2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag. 6
3.DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE	pag. 7
4.ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETÀ	pag. 7
5.VISURE SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE	pag. 9
6.REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE	pag. 9
7.STATO DI POSSESSO DEL BENE	pag.10
8.RISPOSTE AI QUESITI	pag.10
9.VALORE COMMERCIALE	pag.10
10.OSSERVAZIONI FINALI	pag.12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geom. Foddis Alessandro – Via Gallus 18 - 09047 Selargius (CA) - R.E. 360/2022

1. PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Foddìs Alessandro, nato a Cagliari il 09/03/1991, Cod. fiscale FDD LSN 91C09 B354Z, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Cagliari, al n. 2980, con studio professionale in Selargius, nella Via Gallus al n. 18, veniva nominato, in data 16/03/2023, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, al fine di dare risposta, in riferimento all'immobile in seguito descritto, ai seguenti quesiti:

- 1) provveda -prima di tutto- a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio;
- 2) a) verifichi, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- d) acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (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.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) accerti se l'immobile 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 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 dati relativi 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 precedenti 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. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il sottoscritto iniziava le operazioni di consulenza, con tutti quei rilievi dell'immobile in oggetto, atti all'espletamento dell'incarico affidato dal Giudice, previo avviso alle parti (tramite invio di raccomandata A.R. e posta elettronica certificata) ed effettuava il sopralluogo necessario sul posto, nell'unità immobiliare sita in Serdiana, Via Sibiola n. 9, in data 31/10/2023, giusto incarico del Giudice Dottoressa Silvia Cocco.

L'immobile oggetto dell'esecuzione è una unità immobiliare ad uso residenziale situata nella Via Sibiola al n. 9 – 9/A, costituita da piano terra e piano primo, in buone condizioni di manutenzione, con buone rifiniture, zona semicentrale dell'abitato, poco distante da, scuole, supermercati e servita da attività commerciali di prima necessità ed anche dalla strada statale 387 del Sarrabus.

Nella giornata stabilita per le operazioni peritali il 31/10/2023, si è potuto accedere all'immobile e rilevare la consistenza e le dimensioni degli ambienti di tutta la costruzione.

Nel sopralluogo effettuato, il giorno era presente il Signor [REDACTED] comproprietario dell'immobile oggetto dell'esecuzione, che consentiva l'accesso al fabbricato. Il sopralluogo succitato veniva effettuato necessariamente al fine dell'esatta individuazione, dell'immobile oggetto dell'esecuzione, si effettuavano le misurazioni, e le fotografie del luogo.

Le operazioni peritali sono proseguite presso, l'Ufficio Tecnico Comunale di Serdiana sono state effettuate le ricerche, presentata la richiesta di accesso agli atti per il rilascio di copia della pratica edilizia, e presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cagliari, per la richiesta delle visure catastali e dell'estratto di mappa dell'immobile oggetto della presente esecuzione, con anche l'aggiornamento delle note di trascrizione presso l'Ufficio di Servizio Pubblicità Immobiliare di Cagliari, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cagliari.

Sono stati conclusi detti lavori con la stesura della presente relazione tecnica.

3. DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILE

Oggetto dell'esecuzione, Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Comune di Serdiana, nella Via Sibiola S.N.C. (n. 9 e n. 9/A), distinta al foglio 31 particella 1745, Subalterno 5, piano terra e primo, categoria A/2, classe 6, vani 5,5, rendita euro 326,66.

L'abitazione risulta ripartita tra il piano terra ed il primo piano, il piano terra è costituito dal soggiorno con l'angolo cottura, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, un loggiato, una veranda ed il cortile, il primo piano è formato da tre camere da letto, un bagno, un disimpegno e due balconi, al quale si accede tramite scala interna, il tutto confinante con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] e Via Sibiola, ed è intestata a [REDACTED] nato a Cagliari (CA) il 25/05/1972, C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Lanzo Torinese (TO) il 09/02/1972, C.F. [REDACTED] ciascuno proprietario ½ in regime di comunione dei beni.

4. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETÀ

I Signori [REDACTED] nato a Cagliari (CA) il giorno 25 maggio 1972, cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a ½ in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e [REDACTED] nata a Lanzo Torinese (TO) il giorno 09 febbraio 1972, cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a ½ in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sono pervenuti in possesso del fabbricato con atto di compravendita rep. n. 4773/2934 del 30/11/2007 Notaio Dottoressa Claudia Perra, immobile distinto nel NCEU al foglio 31 mappale 1745 sub. 5 in Serdiana da [REDACTED] nato a Dolianova il 27 ottobre 1958 cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

A [REDACTED] nato a Dolianova (SU) il 27/10/1958, codice fiscale [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, l'area su cui ha edificato l'immobile oggetto dell'esecuzione riportata nel catasto terreni al foglio 31 mappale 1743 che a seguito di soppressione ed unione col mappale 1744 ha originato la particella 1745 di are 8.73 (su cui insiste anche l'immobile di cui alla procedura) è pervenuta per atto pubblico di compravendita del Notaio Perra Claudia del 20/10/2006 rep. 4196 da [REDACTED] nata a Serdiana (CA) in data 14/11/1959 cod. fisc. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà (con precedente soppressione delle particelle 1644 (ex 1018) e 1645 e con atto sempre del 20/10/2006 rep. 4195 Notaio Dottoressa Claudia Perra, particella 1645 (già 1019 e 1744 soppressi) e successiva costituzione del mappale 1745 da [REDACTED] nata a Serdiana (CA) il 9/11/1960 cod. fisc. [REDACTED]

A [REDACTED] nata a Sordiana (CA) il 14/11/1959, codice fiscale [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato nel N.C.T. al foglio 31 mappale 1018 è pervenuto con atto di compravendita del Notaio Ercole Bartoli dell'11/07/1991 rep. N. 42244 e trascritto presso l'Ufficio di pubblicità immobiliare di Cagliari l'1/08/1991 reg. gen. 18727 reg. part. 13060 da Carta Quintino nato a Sordiana il 05/10/1916 codice fiscale [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di cui fa parte anche l'immobile oggetto dell'esecuzione.

A [REDACTED] nata a Sordiana il 9/11/1960 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile al catasto terreni al foglio 31 mappale 1019 è pervenuto con atto di assegnazione divisionale di futura divisione del Notaio Marcello Dolia del 5/08/2005 rep. 21316/9043 da [REDACTED] nato a Sordiana (CA) il 17/03/1957 per i diritti pari a 2/12 di piena proprietà, da [REDACTED] nata a Sordiana in data 6/03/1952 per i diritti pari a 2/12 di piena proprietà, da [REDACTED] nata a Sordiana in data 13 luglio 1953 per i diritti pari a 2/12 di piena proprietà, da [REDACTED] nata a Sordiana il 9/11/1960 per i diritti pari a 2/12 di piena proprietà, da [REDACTED] nata a Ortacesus l'11/12/1927 per i diritti pari a 4/12 di piena proprietà.

Ai Signori succitati [REDACTED] nato a Sordiana il 17/03/1957, per 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] nata a Sordiana il 13/07/1953, per 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] nata a Sordiana il 09/11/1960, per 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] nata a Ortacesus (CA) l'11/12/1927 per i diritti pari a 2/6 di piena proprietà l'immobile al foglio 31 mappale 1019 è pervenuto per successione di [REDACTED] nato a Sordiana il 5/10/1916 e deceduto in data 20/07/2003, successione rep. 94/178 del 19/07/2005.

Per quest'ultima successione gli eredi hanno provveduto all'Accettazione Tacita di Eredità con atto Notaio Dottor Marcello Dolia del 5/08/2005.

A favore di [REDACTED] per 1/6, [REDACTED] per 1/6, [REDACTED] per 1/6, [REDACTED] per 1/6, e [REDACTED] per 2/6 contro [REDACTED] nato a Sordiana il 5/10/1916 per l'immobile al N.C.T. foglio 31 mappale 1019.

A [REDACTED] nato a Sordiana (CA) in data 5/10/1916 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato nel N.C.T. al foglio 31 particella 1019 già particella 277 è pervenuto con atto di donazione Notaio Anna Maria Cara del 24/09/1958 rep. N. 3014 e trascritto in Cagliari il 23/10/1958 reg. gen. 12326 reg. part. 11007 da [REDACTED] maritata [REDACTED] nata a Dolianova (CA) in data 28/03/1882 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà di cui fa parte l'immobile interessato dall'esecuzione.

5. VISURE PRESSO IL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

NOTE AGGIORNAMENTO AL 13/02/2024 FORMALITA'

- 1) Trascrizione del 03/12/2007 Registro particolare 31293 Registro generale 47684
Pubblico Ufficiale Perra Claudia Repertorio 4773/2934 del 30/11/2007
Atto tra vivi – COMPRAVENDITA.
- 2) Iscrizione del 03/12/2007- Registro particolare 9293 Registro generale 47685
Pubblico Ufficiale Perra Claudia Repertorio 4774/2935 del 30/11/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- 3) Iscrizione del 22/03/2021 – Registro particolare 1127 Registro generale 8518
Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 2470 del 26/10/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo
- 4) Trascrizione del 05/12/2022 Registro particolare 29350 Registro generale 39479
Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. UNEP. PRESSO CORTE D'APPELLO DI
CAGLIARI Repertorio 5187 del 11/11/2022
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili
Per euro 181.133,71 oltre interessi e spese.

6. REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Dalle misure rilevate sul posto si son potute accertare le dimensioni esatte di tutti gli ambienti, della costruzione. La planimetria catastale non risulta conforme alla realtà.

Per i lavori di costruzione dell'immobile in oggetto, facente parte del complesso residenziale realizzato tra le Vie Sibiola e Vivaldi, è stata rilasciata dal competente organo del Comune di Sordiana la concessione edilizia in data 31/05/2006 N. 9. Successivamente è stata presentata la Dichiarazione Unica Autocertificativa tramite l'Ufficio Suap, pratica N. 5612 del 02/09/2009, prot. N. 5788 del 07/09/2009, per la realizzazione di varianti in corso d'opera alla concessione edilizia N. 9/2006. È stata presentata anche la dichiarazione di agibilità pervenuta all'Ufficio Tecnico del Comune di Sordiana in data 24/09/2009 registrata al N. 6224 pratica SUAP 297/2009 ma carente secondo l'ufficio tecnico del Comune nella relazione tecnica di verifica di rispondenza della costruzione ai requisiti acustici degli edifici. Difformità riscontrate: A) Sono state realizzate delle modeste modifiche interne, che non hanno comportato aumento di cubatura, né modifica di superfici. B) È stato modificato il balcone prospiciente il lato principale dell'immobile verso la strada, in progetto previsto a forma di semicerchio, bensì realizzato a forma rettangolare. C) Sempre all'esterno è stato modificato l'ingresso nella recinzione ed i

gradini d'ingresso in veranda. D) È stato realizzato senza autorizzazione lateralmente adiacente al bagno nel cortile, un vano destinato a cucina e lavatoio, che non si può condonare.

7. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 31 mappale 1745 sub. 5, unità immobiliare destinata ad abitazione costituita da piano terra e primo, risulta occupato dai Signori [REDACTED] e famigliari.

8. RISPOSTA AI QUESITI

Verificata la completezza della documentazione, dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni, pregiudizievoli, acquisita la documentazione catastale e gli atti di provenienza, effettuato il sopralluogo e gli altri accertamenti necessari ai fini dell'espletamento dell'incarico in riferimento ai quesiti formulati si può affermare quanto segue.

L'immobile utilizzato come da destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, uso residenziale, è descritto e identificato in modo corretto. I dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli attuali. La planimetria catastale non è conforme.

L'immobile è vendibile singolarmente, in quanto unità indipendente.

La dichiarazione di agibilità è stata presentata, ma non è stata integrata con la dichiarazione di rispondenza ai requisiti acustici dell'edificio.

Il vano realizzato senza autorizzazione non è sanabile, bisogna ripristinare la situazione in progetto. Per le modeste modifiche interne e nei prospetti si può presentare una comunicazione di mancata CILA, con pagamento di sanzione.

9. VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi. Nello stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile, in ragione delle attuali condizioni di mercato oggetto di "giudizio di stima", sono stati considerati elementi come, l'anno di costruzione, l'ubicazione e forma, il soprassuolo, l'esposizione, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la possibilità di parcheggio ed eventuale disponibilità di spazi esterni, pertinenze, destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, grado di finitura, la vetustà, e richiesta commerciale. Il valore di mercato secondo i modelli estimativi è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, soggetti non condizionati, indipendenti.

Sono stati accertati i prezzi di compravendita di immobili simili a quello in esame, considerando la banca dati delle quotazioni immobiliari mediando i valori relativi così come anche con quelli espressi da agenzie immobiliari e riferendo i valori all'unità di consistenza.

Valutazione dell'immobile

Come accennato in precedenza, riscontrate le caratteristiche tecniche dell'unità immobiliare, si è ritenuto opportuno e giusto usare il metodo comparativo, riferito al prezzo unitario, e per tale motivo si è reso necessario calcolare la superficie convenzionale dell'immobile che è diversa dalla superficie reale; infatti, essa corrisponde ad una superficie che si ottiene dalla somma delle superfici reali corrette da alcuni coefficienti dipendenti da fattori caratteristici dell'immobile in esame.

La superficie convenzionale è costituita dall'intera superficie utile dei locali, camere, cucina, ingresso, bagni e disimpegni, dalla superficie delle pareti divisorie interne, delle pareti perimetrali, il 30% di balconi, verande, il 10% sino a 25 mq ed il 2%, del resto per il cortile, il 50% delle murature in comune, il 60% del vano scala.

In tali zone effettuati i dovuti accertamenti sui prezzi di mercato per immobili con consistenza e finiture similari compravenduti in tali zone, si è verificato che il prezzo oscilla tra un minimo di euro 1.000,00 ed un massimo di euro 1.350,00 al mq., si può affermare che il prezzo medio unitario per l'immobile in oggetto è di euro 1.175,00/mq.

SUPERFICI IMMOBILE

Ambienti immobile	Mq.		Mq.
PIANO TERRA			
Ingres-Soggiorno-Ang. Cottura	35.30	1.00	35.30
Bagno	3.89	1.00	3.89
Disimpegno	1.77	1.00	1.77
Ripostiglio	4.16	1.00	4.16
Veranda	3.80+4.73	0.30	2.56
Cortile	56.85	0.10-0.02	3.14
Vano scala	6.67	0.60	4.00
Muri perimetrali	5.35+5.60	1.00	10.95
Tramezzature	1.50	1.00	1.50
PIANO PRIMO			
Camera 1	13.95	1.00	13.95
Camera 2	11.46	1.00	11.46
Camera 3	9.14	1.00	9.14
Disimpegno	4.20	1.00	4.20
Bagno	5.26	1.00	5.26

Balcone	1.86	0.30	0.56
Balcone	4.73	0.30	1.42
Muri perimetrali	5.60	1.00	5.60
Tramezzature	2.25	1.00	2.25
TOTALE			121.11

Valore attuale dell'immobile

Dagli accertamenti effettuati, per ottenere il valore attuale dell'immobile, si è ritenuto di detrarre la somma di euro 3.000,00 per i costi da sostenere per la regolarizzazione delle modifiche effettuate.

Mq. 121.11 x 1.175,00 = €. 142.304,25 - 3.000,00 = €. 139.304,25
(Euro Centotrentanovemilatrecentoquattro/25).

10. OSSERVAZIONI FINALI

A conclusione della relazione si devono trarre in adempimento all'incarico avuto le seguenti considerazioni.

L'immobile non è conforme urbanisticamente.

Per la regolarizzazione dello stesso si dovrà rimuovere il vano lavatoio-cucina costruito sul cortile interno, presentando un progetto di accertamento di conformità con opere, inserendo la parte da demolire e quella da conformizzare, come modifiche prospettiche e distribuzione interna. Il costo per l'esecuzione delle opere, da rimuovere per la presentazione del progetto, la variazione catastale e il pagamento della sanzione amministrativa ammonta a €. 3.000,00.

Da far presente che nella terza pagina dell'atto di pignoramento nella descrizione della parte centrale e solamente in questo documento, viene riportata la scritta sui seguenti beni in Quartu Sant'Elena anziché Serdiana.

Avendo assolto il mandato conferitomi dall'Ill.mo Giudice, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica di N. 13 pagine, completata dagli allegati di seguito specificati:

- Allegato n. 1 – Documentazione fotografica;
- Allegato n. 2 – Concessioni edilizie – Progetti approvati;
- Allegato n. 3 – Documentazione catastale;
- Allegato n. 4 – Elaborato tecnico con la situazione approvata ed attuale immobile;
- Allegato n. 5 – Stralcio P.U.C. e Norme Tecniche;
- Allegato n. 6 – Verbale di sopralluogo;
- Allegato n. 7 – Aggiornamento Conservatoria dei Registri Immobiliari;

Cagliari, 15/02/2024

Il consulente tecnico d'ufficio

Geom. Alessandro Foddis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geom. Foddis Alessandro – Via Gallus 18 - 09047 Selargius (CA) - R.E. 360/2022