

Quesito 1	L'informativa per il debitore è stata inviata dalla sottoscritta e ricevuta dall'esecutato il data 9 dicembre 2021.
Quesito 2	La certificazione ex art. 567 c.p.c. è completa e conforme, è stato predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, è stata acquisita la documentazione catastale, è stato acquisito il titolo di provenienza ultraventennale, sono stati acquisiti i certificati di stato civile. Catasto Fabbricati del Comune di Suelli intestato per la proprietà di [REDACTED], foglio 15 mappale 452, categoria A/7, classe 1, consistenza 15 vani, superficie catastale totale 415 m ² , totale escluse aree scoperte 403 m ² , rendita € 1.200,76, VIA PROVINCIALE n. 1 piano: S1-T-1.
Quesito 3	Superficie calpestabile interna abitazione 448,00 m ² , Superficie calpestabile aree balconi 41,81 m ² , Superficie calpestabile giardino 773,67 m ² .
Quesito 4	I dati forniti nell'atto di pignoramento per quanto riguarda indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, e confini sono conformi alla descrizione del bene presente nella visura catastale e individuano l'immobile.
Quesito 5	Per quanto riguarda la planimetria castale non si riscontrano delle difformità rispetto allo stato dei luoghi constatato.
Quesito 6	L'immobile pignorato ricade nella zona "B/7 Completamento residenziale" del vigente PUC del Comune di Suelli. Non è presente il certificato di agibilità. Rispetto alle tavole grafiche assentite si rilevano delle difformità sanabili con una comunicazione di mancata Scia per le opere interne e con la demolizione del volume utilizzato come tettoia per le macchine.
Quesito 7	Il bene pignorato può essere venduto in un solo lotto.
Quesito 8	L'immobile è pignorato per l'intero.
Quesito 9	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal padre degli esecutati. La richiesta di accesso agli atti inoltrata all'Agenzia delle Entrate in merito a eventuali contratti di locazione in essere ha dato risposta negativa.
Quesito 10	Tale caso non sussiste.
Quesito 11	Non esistono vincoli che possano limitare l'alienabilità dell'immobile.
Quesito 12	Per quanto esaminato la risposta è negativa (censo, livello o uso civico).
Quesito 13	Il valore di mercato è € 477.347,00. La superficie commerciale è pari a 601 m ² . Il prezzo unitario dell'immobile è pari a € 794,25 a metro quadro. Al valore di mercato sopra ottenuto deve essere sottratto: 1. La riduzione del valore praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto di cui all'art. 2922 C.C. (10% VM). 2. I costi per sanare gli abusi pari a € 7.400,00. Il valore dell'immobile, al netto della riduzione del 10% per l'assenza di garanzia e dei costi per sanare gli abusi, è pari a € 423.112,00.
Quesito 14	L'immobile non è soggetto a spese condominiali.
Quesito 15	La check list è stata allegata alla relazione come Allegato 13.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



OGGETTO:



PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.380/2020
DEL RUOLO GENERALE DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI,
PROMOSSA DA [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE:

CREDITORI SUBENTRATI:



DEBITORI:



GIUDICE RELATORE:

DOTT. SSA SILVIA COCCO



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

DOTT. [REDACTED]





Sommario

Premessa	5
1. Svolgimento delle operazioni di consulenza	5
2. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	6
Quesito 1	6
Quesito 2	6
Quesito 3	9
Quesito 4	13
Quesito 5	14
Quesito 6	14
Quesito 7	15
Quesito 8	16
Quesito 9	16
Quesito 10	17
Quesito 11	17
Quesito 12	17
Quesito 13	17
Quesito 14	23
Quesito 15	23
Conclusioni	24
3. Indice degli Allegati	25



Premessa

Con provvedimento del 22 settembre 2021 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco nominava la sottoscritta ing. [REDACTED] e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Cagliari, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 380/2020 promossa da [REDACTED]

In data 27 settembre 2021 la sottoscritta accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico. *Allegato 6: Decreto di nomina*

1. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 20 dicembre 2021 alle ore 9,00, data che è stata concordata con gli esecutati telefonicamente e poi comunicata alle parti mediante pec e e-mail per poter effettuare il sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata.

In data 9 dicembre 2021 è stata inviata la comunicazione di inizio delle operazioni peritali programmate e concordate con i debitori per il 20 dicembre 2021;

In data 9 dicembre 2021 è stata inviata l'informativa per il debitore [REDACTED]

In data 09 dicembre 2021 è stata fatta richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Suelli; *Allegato 5: Documentazione tecnica*

In data 20 dicembre 2021 alle ore 9,00 è stato fatto il sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata, in tale occasione sono stati effettuati il rilievo metrico e fotografico; *Allegato 1: Verbale d'accesso; Allegato 2: Documentazione fotografica, Allegato 3: Rilievo metrico;*

In data 20 dicembre 2021 è stata acquisita copia dell'atto pubblico di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED]. *Allegato 9: Titoli di provenienza del bene pignorato;*

In data 28 dicembre 2021 è stata richiesta all'Ufficio delle Entrate Cagliari 1 copia di eventuali contratti registrati a nome di [REDACTED] della unità immobiliare pignorata. Da quanto emerso non risultano contratti di affitto; *Allegato 10: Certificazioni Agenzia delle Entrate;*

In data 28 dicembre 2021 è stato rilasciato dal comune di Suelli il certificato di stato civile a nome di [REDACTED] della unità immobiliare pignorata, da quanto emerso gli esecutati non risultano coniugati; *Allegato 10: Certificato di Stato civile;*

In data 30 dicembre 2021 è stata rilasciata dal Comune di Suelli copia degli elaborati grafici riguardanti il titolo autorizzativo per costruire; *Allegato 5: Documentazione tecnica*

In data 03 gennaio 2022 è stata rilasciata planimetria catastale per l'immobile comune di Suelli Foglio 15 Particella 452; *Allegato 4: Documentazione catastale;*



In data 17 gennaio 2022 è stata rilasciata ispezione ipotecaria per l'immobile comune di Suelli, Foglio 15 Particella 452; *Allegato 7: Ispezioni ipotecarie e Certificazione notarile*;

In data 31 gennaio 2022 è stata rilasciata visura storica per l'immobile comune di Suelli Foglio 15 Particella 452; *Allegato 4: Documentazione catastale*

Dopo aver effettuato i sopralluoghi, esaminati gli atti ed i documenti di causa, esperiti i debiti accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (Servizio Catastale e Pubblicità Immobiliare) e Uffici Comunali competenti, constatato, dall'Atto di compravendita a cura del notaio Notaio [REDACTED]

[REDACTED], acquistò la piena proprietà dell'area in cui è stato realizzato l'immobile pignorato, si espone quanto segue.

2. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

Quesito 1

1) *Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*

L'informativa per il debitore è stata inviata dalla sottoscritta e ricevuta dagli esecutati in data 9 dicembre 2021. *Allegato 11: Prove di spedizione*

Quesito 2

2)

a) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

b) *Predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*

c) *Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

d) *Acquisisca fatto 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.;

2.a)

È presente agli atti della procedura immobiliare la certificazione ex art. 567 c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari). La documentazione è stata verificata e è conforme a quanto richiesto dal quesito.

2.b)

Iscrizioni

- ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]

- ISCRIZIONE [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED]

Trascrizioni

- PIGNORAMENTO [REDACTED]



[REDACTED]

Attraverso visura ipotecaria attuale (Allegato 7: Ispezioni ipotecarie) si è constatata l'assenza di ulteriori atti pregiudizievoli pendenti sul bene.

2.c)

Documentazione Catastale

Alla data del 31/01/2022 l'immobile oggetto della presente relazione risulta in catasto come segue:

[REDACTED] Catasto Fabbricati del Comune di Suelli intestato per la proprietà [REDACTED]
[REDACTED] foglio 15 mappale 452, categoria A/7, classe 1, consistenza 15 vani, superficie catastale totale 415 m², totale escluse aree scoperte 403 m², rendita € 1.200,76, VIA PROVINCIALE n. 1 piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.; DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/11/2014 protocollo n. CA0138037 in atti dal 09/07/2015 [REDACTED] Registrazione: UU Sede: CAGLIARI Volume: 9990 n: 1259 del 16/06/2015 SUCESSIONE [REDACTED]
[REDACTED]

Non sono stati riscontrate incongruenze catastali nella storia ultraventennale del bene.

2.d)

Atto di Provenienza Ultraventennale

Come atto di provenienza ultraventennale è stata acquisita copia del seguente atto:

Atto pubblico di compravendita del notaio Notaio [REDACTED]
[REDACTED]

Allegato 9: Titoli di provenienza del bene pignorato

2.e)

Non essendo presente agli atti il certificato di stato civile degli esecutati, la sottoscritta CTU ha proceduto all'acquisizione degli stessi. La sottoscritta ha ottenuto dal comune di Suelli, il giorno 28 dicembre 2021, i seguenti certificati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Allegato 12: Stato civile

Quesito 3

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

Il sopralluogo è stato eseguito in data 20 dicembre 2021, di seguito si riporta quanto constatato in loco.

Localizzazione

L'immobile pignorato si trovano nel Comune di Suelli, in via Provinciale 1, ed è una villa indipendente che si sviluppa su tre livelli. Due livelli sono fuori terra e un livello è interrato. L'accesso alla proprietà avviene dalla strada principale dalla quale si accede, tramite due distinti ingressi (carrabile e pedonale), a un giardino direttamente collegato all'ingresso principale dell'abitazione. Il terreno in cui sorge l'abitazione è leggermente acclive. L'orientamento principale è sud – nord (Foto 1, Foto 2, Foto 3).

Caratteristiche esterne ed interne dell'immobile

L'immobile è stato realizzato tra gli anni 1999 e 2002; si sviluppa su tre livelli collegati da una scala. Due livelli sono fuori terra e un livello è interrato: piano terra; piano sottotetto; piano interrato. Staticamente è realizzato in una struttura in c.a. e solaio di copertura in laterocemento. Il tetto è a falde con copertura in tegole portoghesi. La coibentazione dell'immobile è realizzata a cappotto. Le facciate sono rivestite in parte con pietra locale tagliata spacco e finite con intonaco e in parte tinteggiate nei colori tenui con finitura spugnata. È presente un piccolo portico sulla parte frontale dell'abitazione a protezione dell'ingresso principale (Foto 4). Il giardino circonda l'abitazione su tutti i quattro lati (Foto 5, Foto 6 e Foto 7). La parte del giardino adiacente al passo carrabile è pavimentata con pietra locale posizionata a "opus incertum" per tutta la lunghezza del lotto. La stessa pavimentazione è presente anche nella rampa di accesso al garage. Nella parte del lotto opposta all'ingresso è stato realizzato un loggiato in muratura con copertura in lamiera per la protezione delle macchine (Foto 3). La parte restante del lotto è piantumato con prato e piante ad alto fusto. La parte esterne dell'immobile e il giardino si trovano in buono stato di conservazione.

Il **piano terra** dell'immobile è ripartito in più vani composti da un ingresso, dal quale si accede sul fronte al soggiorno (Foto 10 e Foto 11), e a sinistra alla cucina, quest'ultima collegata direttamente anche al soggiorno (Foto 12 e Foto 13). Dal soggiorno si accede a un disimpegno (Foto 14) nel quale sono presenti gli accessi a due bagni (bagno 1 e bagno 2) e a tre camere da letto (camera 1, camera 2 e camera 3). Nel disimpegno è inoltre presente un ripostiglio (Foto 23) e l'ingresso alle scale di collegamento al piano superiore (Foto 24 e Foto 25) e al piano inferiore. La forma di tutte le camere è rettangolare, la camera 1 e la camera 2 al piano terra hanno accesso verso l'esterno grazie a una porta finestra (Foto 19). La camera 2 e la camera 3 hanno vista nel giardino per mezzo di una finestra (Foto

20 e Foto 21). Tutti e due i bagni del piano terra sono dotati di ventilazione naturale. Il soffitto è alto 2,70 m.

Il pavimento di tutte le camere è realizzato in Cotto d'Este di colore rosa delle dimensioni 30x30 posato in diagonale con il battiscopa abbinato. La cucina, realizzata parzialmente in muratura, è rivestita con ceramiche 10x10 di colore tortora con qualche pezzo di decoro. Il resto delle pareti è finito in stucco rosa antico. Comunica con il soggiorno grazie a una porta a doppia anta, vetrata, in legno laccato bianco. Il soggiorno, nel quale è presente un caminetto, ha le pareti finite con stucco veneziano colore rosa. Anche il disimpegno ha le pareti finite con stucco veneziano colore rosa. Il bagno 1, individuato dalla seconda porta a sinistra entrando nel disimpegno, è pavimentato con piastrelle 30x30 di colore giallo posate in diagonale (Foto 15 e Foto 16). Le pareti sono rivestite per un'altezza di 2,40 m con ceramiche di colore giallo e bianco separate da un torelo di decoro. La parte restante delle pareti è tinteggiata di colore giallo finitura spugnata. Il bagno è dotato di lavandino, wc, bidet e vasca di colore bianco in stile classico. La rubinetteria è realizzata con finitura ottone. Il bagno 2, individuato dalla terza porta a sinistra entrando nel disimpegno, è pavimentato con piastrelle finitura marmo di colore beige scuro delle dimensioni 30x30 posate in diagonale (Foto 17 e Foto 18). Le pareti sono rivestite per un'altezza di 2,40 m con ceramiche finitura marmo di colore beige scuro e chiaro separate da un listello di decoro. La parte restante delle pareti è tinteggiata di colore giallo. Il bagno è dotato di lavandino, wc, bidet e doccia di colore bianco in stile semplice. La rubinetteria è in acciaio. Dal disimpegno si accede a un ripostiglio, individuato dalla prima porta a destra per chi entra, e alle scale di collegamento al piano sottotetto e al piano interrato. Il vano scale è separato dai restanti piani per mezzo di una porta. I muri delle camere sono tinteggiati in colori tenui ad eccezioni delle pareti in cui poggiano le testate dei letti che sono finite con stucco veneziano di colori scuro.

Il **piano sottotetto** è ripartito in un vano principale con accesso diretto dalle scale (Foto 26), indicato nelle planimetrie di progetto "studio", e in un bagno. Inoltre, sono presenti tre camere ricavate nel vuoto tecnico al di sotto della falda del tetto. Due camere prospettano su via Provinciale e una camera prospetta sul fronte opposto alla strada. Dallo studio si accede a un balcone (Foto 34). Il soffitto al colmo è alto 3,30 m.

Il pavimento di tutti i vani è realizzato in Cotto d'Este di colore rosa delle dimensioni 30x30 posato in diagonale con il battiscopa abbinato. Il bagno, individuato dalla prima porta a sinistra entrando dalle scale, è pavimentato con piastrelle 30x30 di colore beige posate in diagonale (Foto 27 e Foto 28). Le pareti sono rivestite per un'altezza di 2,40 m con ceramiche di colore beige e bianco separate da un torelo di decoro. La parte restante delle pareti è tinteggiata di colore bianco. Il bagno è dotato di lavandino, wc, bidet, vasca e doccia di colore bianco in stile classico. La rubinetteria è realizzata con finitura ottone. Le pareti dello studio sono tinteggiate di colore rosa finitura spugnata. La camera prospettante sul giardino è tinteggiata nel colore azzurro finitura spugnata (Foto 30 e Foto 31) mentre le camere prospettanti sulla via Provinciale hanno le pareti tinteggiate rispettivamente di rosa e di giallo, entrambe con finitura spugnata (Foto 32 e Foto 33). Nelle tre camere sono presenti degli armadi a muro realizzati su misura nella parte più bassa della falda del tetto.

Al **piano interrato** vi si accede per mezzo della scala di collegamento tra i piani o passando dal garage. È ripartito in una tavernetta, un bagno, un disimpegno su cui si affacciano quattro stanze e un



garage. Tutti i vani sono illuminati e arieggiati per mezzo di aperture a bocca di lupo o finestre posizionate in alto. Il soffitto è alto 2,50 m.

La tavernetta, a cui si accede direttamente dalle scale, è pavimentata con piastrelle in Cotto d'Este 30x30 posate in diagonale con battiscopa abbinato (Foto 35). È presente un camino in muratura rivestito in mattoni pieni (Foto 36) e un angolo cottura con le pareti rivestite in piastrelle beige delle dimensioni 10x10 (Foto 37). La parete rivolta verso la via Provinciale è rivestita in mattoni pieni, le altre pareti sono tinteggiate di giallo finitura spugnata. È visibile una macchia di umido nella parete adiacente al camino. I restanti vani e il disimpegno sono pavimentati con piastrelle in cotto posate in diagonale e battiscopa abbinato. Il bagno, individuato dalla seconda porta a sinistra arrivando dalle scale, è rivestito fino a 2,40 m in piastrelle di colore rosa e panna intervallate da un torellino di decoro (Foto 39). Il bagno è dotato di lavandino, wc, bidet e doccia di colore bianco in stile semplice. La rubinetteria è in acciaio. Le pareti del disimpegno e del garage sono tinteggiate di giallo con finitura spugnata (Foto 38). Le restanti stanze hanno le pareti tinteggiate di colore bianco. Nelle stanze che si affacciano verso la parte carrabile del giardino sono presenti evidenti tracce di umidità distribuite sul soffitto e nei muri perimetrali. In particolare, si evidenziano macchie d'umido dovute al degrado dell'impermeabilizzazione nei vani sottostanti la pavimentazione del portico e del balcone della cucina (Foto 46, Foto 47, Foto 48, Foto 49). Nei restanti vani il degrado è prevalentemente riconducibile all'umidità di risalita. (Foto 40 garage, Foto 41 disimpegno, Foto 43 disimpegno e sottoscala)

La porta d'ingresso è costituita da un portone in legno, finitura rovere, con serratura da esterno a tre passanti. Tutti gli infissi esterni sono realizzati in legno, con vetri con doppia camera da 9 mm, sono di colore rovere e sono dotati di portelloni in legno della stessa essenza. Le porte interne sono in massello con finitura pantografata del colore rovere.

Parte della casa è circondato da un camminamento, definito impropriamente balcone nella planimetria di progetto, pavimentato con piastrelle in cotto posate a correre (Foto 6).

L'impianto elettrico è posato sottotraccia e conforme al periodo di realizzazione, le placche sono di marca Ticino.

L'impianto termico è costituito da fancoils con alimentazione a gas, da una caldaia a pellet e dal camino del soggiorno di marca "Palazzetti".

L'impianto dell'acqua calda è alimentato a gas e pannelli solari.

Lo stato di conservazione dei vani dell'immobile è buono ad eccezione delle macchie d'umidità presenti in alcune stanze del piano interrato.

Superficie calpestabile

La **superficie totale del lotto** è pari a **998,72 m²** così suddivisi:

Superficie calpestabile interna piano terra 122,98 m²

ingresso = 6,32 m²

soggiorno = 38,14 m²

disimpegno = 8,59 m²

ripostiglio = 3,70 m²

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



bagno 1 = 9,35 m²
bagno 2 = 6,50 m²
letto 1 = 19,35 m²
letto 2 = 16,92 m²
letto 3 = 14,11 m²

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Superficie calpestabile interna piano sottotetto 141,83 m²

studio = 24,02 m²
bagno = 10,13 m²
vano sgombero = 12,79 m²
stanza 1 = 41,86 m²
stanza 2 = 22,68 m²
stanza 3 = 30,35 m²

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Superficie calpestabile interna piano interrato 183,18 m²

taverna = 48,53 m²
disimpegno = 17,27 m²
bagno = 10,31 m²
garage = 54,81 m²
ripostiglio 1 = 1,00 m²
ripostiglio 2 = 6,47 m²
locale di sgombero = 10,69 m²
cantina = 18,32 m²
deposito = 15,78 m²

Superficie calpestabile interna scale 14,08 m²

scala pt-mansarda = 7,67 m²
scala pt-interrato = 6,41 m²

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Superficie calpestabile balconi 41,81 m²

b. piano terra = 34,28 m²
b. mansarda = 7,53 m²

Superficie calpestabile portici 26,90 m²

portico = 19,45 m²
portichetto = 8,75 m²

Superficie calpestabile giardino 773,67 m²

Superficie lorda coperta

La superficie lorda coperta misurata è pari a **636,18 m²**

Piano terra = 163,87 m²
Portico = 26,90 m²
Piano mansarda = 170,83 m²
Piano interrato = 218,58 m²
Riparo macchine = 56 m²

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Superficie commerciale

La **superficie commerciale**, calcolata secondo il D.P.R. n. 138/98 Allegato C, è pari a **601 m²** [163,87+163,87+(218,58-107,07/2)+773,67x0,10+25,00x0,30+(16,81)x0,10+56x0,25+26x0,30].

Confini

L'unità immobiliare confina:

- con la via Provinciale, con proprietà [REDACTED] causa, con strada ferrata.

Dati catastali

L'immobile in questione, alla data del 31 gennaio 2022, risulta registrato al N.C.E.U. del comune di Suelli al:

[REDACTED] Catasto Fabbricati del Comune di Suelli intestato per la proprietà [REDACTED]

[REDACTED] foglio 15 mappale 452, categoria A/7, classe 1, consistenza 15 vani, superficie catastale totale 415 m², totale escluse aree scoperte 403 m², rendita € 1.200,76, VIA PROVINCIALE n. 1 piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie; [REDACTED]

Allegato 4: Documentazione catastale

Pertinenze e accessori. Millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, ecc.).

Quale pertinenza dell'immobile è da considerare il giardino e il loggiato.

Quesito 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;

I dati forniti dall'atto di pignoramento per quanto riguarda indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, e confini sono conformi alla descrizione del bene presente nella visura catastale e individuano l'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Quesito 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;

Per quanto riguarda la planimetria castale non si riscontrano difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato.

Quesito 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 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;

L'immobile pignorato ricade nella zona "**B/7 Completamento residenziale**" del vigente PUC del Comune di Suelli.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Suelli, l'abitazione pignorata risulta realizzata grazie ai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia numero n. 01/99 del 07 gennaio 1999 [REDACTED] parere favorevole della commissione edilizia in data 18 novembre 1998 verbale 10/98 rilasciata dall'Ufficio Tecnico Servizio Edilizia Privata del Comune di Suelli,

Allegato 5: Documentazione tecnica

Agli atti non risulta l'agibilità dell'immobile.

Rispetto alle tavole grafiche assentite si rilevano le seguenti difformità:

1. **Piano terra:** è stata realizzata una porta che collega la cucina con il soggiorno non prevista nelle tavole di progetto;
2. **Piano sottotetto:** nel sottotetto, benché non abitabile, sono state ricavate delle stanze che vengono utilizzate come camere da letto. Le dimensioni di alcune finestre sono più grandi rispetto a quanto riportato nelle tavole di progetto. Nella parte di sottotetto individuata dalla porta a sinistra arrivando dalle scale è stata realizzata una finestra in più rispetto al progetto approvato;
3. **Piano interrato:** nella parte garage è stata realizzata una sola apertura per l'accesso delle macchine rispetto alle due previste in progetto, inoltre è presente una diversa disposizione delle finestre. In particolare, sul prospetto dell'ingresso principale dell'abitazione non sono state realizzate le bocche di lupo per le finestre del piano interrato, di contro sono state realizzate sul prospetto opposto. Si rileva inoltre la realizzazione di un angolo cottura nella zona in cui da progetto si sarebbe dovuto realizzare un ripostiglio dispensa.
4. Sul fronte opposto all'ingresso del lotto è stata realizzata una tettoia per le macchine in assenza del permesso di costruire.

In base a quanto riscontrato, per eliminare le difformità descritte ai punti 1, 2 e 3, sarà necessario inviare una comunicazione di mancata SCIA. La condizione di irregolarità edilizia riscontrata può essere ricondotta alla regolarità urbanistica edilizia ai sensi dell'articolo 36 del DPR numero 380/2001 (legge 28 Febbraio 1985 numero 47 articolo 13).

Infatti l'articolo 36 comma 1 (come modificato dal D.L. 27 dicembre 2002 n. 301), prevede che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possa ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. I costi sono quantificabili in € 2.500,00 e tengono conto del costo del tecnico per l'invio della pratica e della eventuale sanzione.

Per quanto riguarda la tettoia realizzata in assenza di permesso di cui al punto 4, i costi di demolizione e smaltimento sono quantificabili in € 4.900,00 comprensivi di IVA (Vedi All.8a).

Il costo totale degli adempimenti per sanare le difformità riscontrate è pari a € 7.400,00.

Allegato 5: Documentazione tecnica

Quesito 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,

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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;



Il bene pignorato può essere venduto in un solo lotto.

Quesito 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;

Tale caso non sussiste.

Quesito 9

Accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) **esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (od 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);

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato [REDAZIONE] saltuariamente, a quanto riferito, [REDAZIONE]. La richiesta di accesso agli atti inoltrata all'Agenzia delle Entrate in merito a eventuali contratti di locazione in essere ha dato risposta negativa. (allegato 10: Certificazioni Agenzia Entrate)



Quesito 10

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

Tale caso non sussiste.

Quesito 11

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Non esistono vincoli che possano limitare l'alienabilità dell'immobile.

Quesito 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;

Per quanto esaminato la risposta è negativa.

Quesito 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;

Al fine del calcolo del valore di mercato¹ la sottoscritta si è avvalsa degli I.V.S. International Valuations Standards (redatti dalla International Valuations Standards Committee), che in Italia vengono recepiti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (Tecnoborsa società delle Camere di Commercio), nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria Italiana), nel Manuale di Best Practice del CRIF ecc.. L'attuale versione delle Linee Guida ABI (2018) è finalizzata a rispondere ai principi previsti

¹ La definizione è riportata negli Standard Internazionali di Valutazione (IVS 2007 – S.1) per cui: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

dal quadro normativo vigente, in particolare dall'art. 120-duodecies del TUB, che richiede l'adozione di «standard affidabili per la valutazione dei beni immobili».

Gli standard valutativi rappresentano la Best Practice estimativa, ossia l'insieme dei metodi e delle tecniche valutative che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con altri metodi e tecniche. I metodi e le tecniche di stima avvalorate dagli standard si basano su criteri e procedimenti razionali, verificabili e ripetibili.

Prima di procedere alla determinazione del valore di mercato, si è proceduto ad interrogare la banca dati "Consultazione dei valori Immobiliari dichiarati²" mediante la piattaforma informatica dell'Agenzia delle Entrate, per ricercare compravendite avvenute di recente (ultimi 24 mesi), di beni simili ubicati nelle vicinanze del nostro bene oggetto di valutazione (subject), specificatamente nel comune di Suelli per immobili di categoria residenziale.

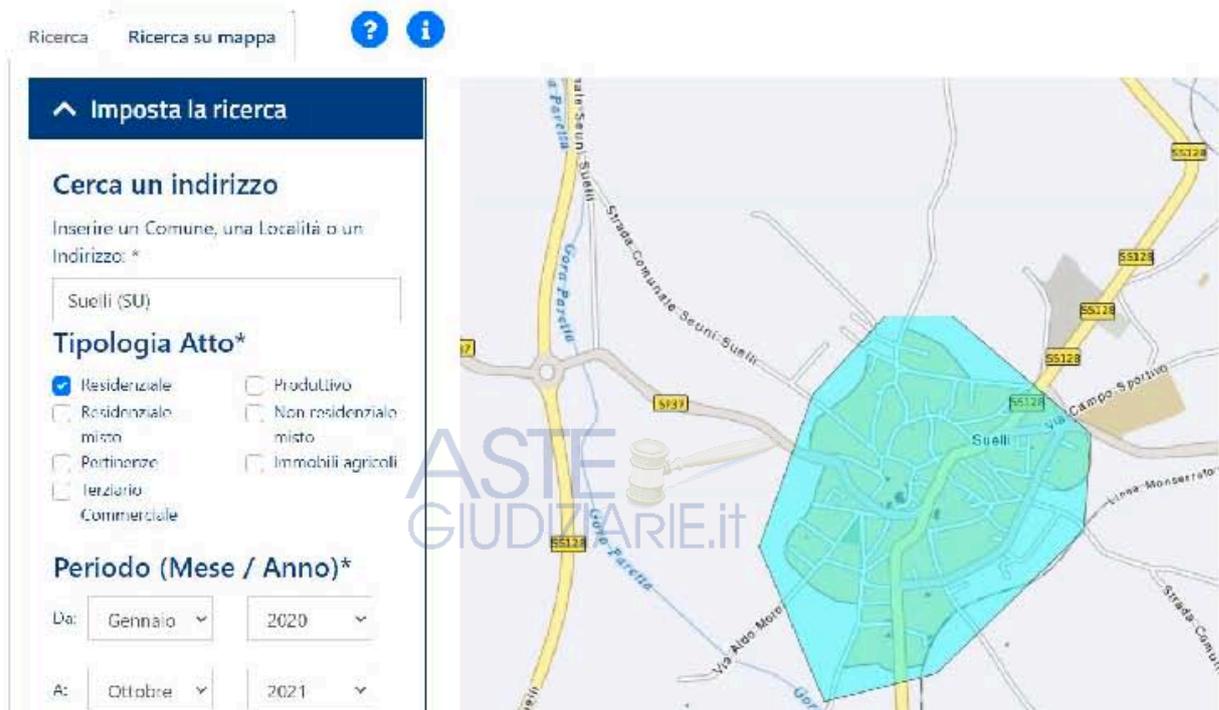


figura 1

² Il servizio consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita e relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti. I dati si riferiscono ad atti di compravendita nei quali sono stati trasferiti, per l'intero e a titolo oneroso, diritti di proprietà di unità immobiliari censite negli archivi del Catasto fabbricati (eventualmente insieme a particelle terreni) e stipulati a partire dal 1 gennaio 2019. Per ogni atto di compravendita individuato, il servizio rende disponibile, nel rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti nella compravendita, i seguenti dati:

- mese/anno di stipula dell'atto di compravendita;
- tipologia dell'atto di compravendita;
- numero degli immobili compravenduti nell'atto;
- corrispettivo dichiarato per la compravendita risultante dal modello compilato per l'adempimento unico di trascrizione, voltura catastale e registrazione dell'atto;
- comune, zona OMI, categoria catastale, consistenza catastale di ogni unità immobiliare censita nel Catasto fabbricati compravenduta nell'atto.

La ricerca non ha rilevato compravendite di abitazioni negli ultimi due anni nel centro abitato di Suelli (figura 1).

La sottoscritta ha quindi eseguito una ricerca nel comune limitrofo di Senorbi.

La ricerca fatta nell'intervallo compreso tra gennaio 2021 e ottobre 2021 ha individuato 16 compravendite (figura 2).

Imposta la ricerca

Cerca un indirizzo
Inserire un Comune, una Località o un Indirizzo: *
Senorbi (SU)

Tipologia Atto*

Residenziale
 Residenziale misto
 Per licenze
 Commerciale

Produttivo
 Non residenziale misto
 Immobili agricoli

Periodo (Mese / Anno)*

Da: Gennaio 2021
A: Ottobre 2021

Filtro valore (€)

Minimo: .00
Max: .00

Map showing search results in Senorbi, with markers numbered 1 through 16.

figura 2

Le compravendite individuate sono state però scartate perché relative ad immobili appartenenti a un segmento di mercato differente rispetto all'immobile oggetto di stima, il quale possiede delle caratteristiche architettoniche, dimensionali, costruttive e delle finiture uniche nel contesto immobiliare di Suelli e Senorbi. Dei sedici atti disponibili (per un totale di 25 immobili) solo uno appartiene alla vendita di un immobile classificato A/7, anch'esso scartato perché le sue dimensioni sono assai inferiori rispetto alle dimensioni dell'immobile oggetto di stima nella presente perizia.

Si è pertanto in presenza di un mercato di beni limitati, costituito prevalentemente da immobili in classe A/2 con modesta presenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto. In tale contesto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il Metodo dei Costi: il valore di mercato di un immobile edificato è determinato sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Il Metodo dei Costi si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento (secondo le Linee guida A.B.I. (R.3.6)).

Questo principio "stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterrrebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato." Tecnicamente il metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato propriamente detto "Reproduction Cost" stima ai prezzi correnti un esatto duplicato tipologico del comparto immobiliare oggetto di stima ottenuto impiegando gli stessi materiali, le stesse tecnologie, gli stessi standard costruttivi lo stesso schema esecutivo. Al valore così determinato andranno sottratti i deprezzamenti inerenti alla vetustà del fabbricato e sommato il valore del terreno edificabile.

Il costo di Ricostruzione Deprezzato è espresso dalla seguente formula:

$$\text{CRD} = \text{Vf} - \text{Dep} + \text{Vt}$$

Dove:

CRD costo di ricostruzione deprezzato

Vf valore fabbricato ultimato

Vf = **Cc** + spese per progettazioni e oneri pagati (5% Cc)

Cc costo costruzione fabbricato

Dep deprezzamenti

Vt valore del terreno

Stima del costo di costruzione del fabbricato

Il costo di costruzione del fabbricato (**Cc**) è stato calcolato con una valutazione parametrica attraverso il software Cineas Cresme³. I principali parametri adottati per la valutazione sono stati:

- a) La localizzazione;
- b) Le caratteristiche intrinseche dell'unità o complesso immobiliare:

La classe dimensionale; il tipo di struttura; lo stato delle finiture; la presenza e qualità degli impianti; la presenza di un interrato; l'ubicazione del cantiere;

- c) La superficie

Al costo determinato sulla base dei parametri di cui sopra sono stati sommati:

- d) I costi derivanti dalle spese tecniche - 10% sul costo di costruzione + IVA;
- e) Il Contributo sul Costo di Costruzione - 6% sul Costo di Costruzione;
- f) L'IVA - 10% del Costo di Costruzione

Il costo di costruzione determinato con l'applicativo Cineas (Allegato 8) è pari a **€ 783.231,95**.

³ Il procedimento di stima è un applicativo nato da uno studio realizzato dal Cresme — Centro Ricerche Economiche e Sociali del Mercato dell'Edilizia, in collaborazione con il Politecnico di Torino e con la successiva validazione scientifica del Politecnico di Milano. Tale studio, commissionato da Cineas, Consorzio Universitario per l'Ingegneria nelle Assicurazioni, e Ania, Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici, al fine di costituire un valido supporto alle compagnie di assicurazione, ha generato un modello impiegato e testato da numerosi operatori del settore (imprese di assicurazione e strutture peritali) che hanno aderito al servizio. È inoltre utilizzato da numerosi Ordini professionali di progettisti, da Amministrazioni pubbliche territoriali e dall'ISTAT che, nel quadro della revisione del modello di stima di contabilità nazionale relativamente al settore delle costruzioni, lo ha inserito nell'Eurostat Grant for 2009 Improvement of quality of national accounts.

Stima del valore del terreno

Non avendo a disposizione compravendite recenti di terreni edificabili nel comune di Suelli, al fine di valutare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, la sottoscritta ha assunto di utilizzare gli "asking price", ossia i prezzi dei terreni in offerta.

La Norma UNI 11612:2015 - Stima del valore di mercato degli immobili, che "definisce procedimenti di determinazione del valore di mercato degli immobili, secondo norme specifiche e criteri oggettivi conformi agli standard di riferimento", introduce in Italia la possibilità di utilizzare gli asking price.

La norma dapprima afferma che il metodo di confronto di mercato "si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni" (prezzi di mercato), per proseguire poi che "al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price)". Secondo la norma quindi i prezzi di offerta, seppure sotto condizioni restrittive e "in via residuale", possono essere utilizzati nella stima del valore di mercato per comparazione.

A tale proposito la sottoscritta ha individuato su www.immobiliare.it e su www.subito.it le seguenti proposte di vendita a Suelli, relative a terreni edificabili:

<https://www.immobiliare.it/annunci/82124050/>

"RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO MURADAN - 26/02/2021

TIPOLOGIA Terreno edificabile

SUPERFICIE 486 m²

USO EDIFICIO Singola unità

AREA EDIFICABILE 486 m²

PREZZO € 44.880

Prezzo unitario € 92,00/m²"

<https://www.subito.it/terreni-e-rustici/terreno-edificabile-suelli-sud-sardegna-408679778.htm>

"ID: 408679778

VENDO TERRENO EDIFICABILE SITO NEL COMUNE DI SUELLI, DI Mq 500 CON ALTRI Mq 216 ANTISTANTI DI TERRENO AGRICOLO PER UNA SUPERFICIE TOTALE DI Mq 716 LOC. MONTE ZINNIGA

IL TUTTO A € 53.000

Prezzo unitario € 100,00/m²"

La sottoscritta ha assunto di utilizzare quale prezzo unitario del terreno edificabile € 90,00 m². Il **valore terreno** è quindi pari a **€ 89.820,00** (valore unitario terreno €/m² 90,00 moltiplicato la superficie lotto 998,00 m²).



Deprezzamenti

Deterioramento Fisico (physical deterioration).

Si tratta di determinare ciò che è un processo di progressiva perdita del valore economico in termini reali derivato dall'uso, dal trascorrere del tempo e da cause accidentali. Esistono diversi modelli teorici noti che si usano per determinare i deprezzamenti. Nel caso in esame si utilizzerà il modello UEC per le strutture e il modello lineare per le restanti parti del fabbricato.

Assumendo una vita utile di anni 70 per le strutture, di anni 50 per le murature e gli infissi, di anni 25 per gli impianti elettrici e di anni 22 per gli altri impianti

Parti Fabbricato	Incidenza	Vita Utile (anni)	Vetustà (t)	Costo a nuovo	Modello deprezzamento	Deprezzamenti €
Strutture	35%	70	19	274.131,20 €	UEC	35.677,18 €
Frdilizia + Infissi	45%	50	19	352.454,40 €	Lineare	133.932,67 €
Altri Impianti	10%	22	19	78.323,20 €	Lineare	67.642,76 €
Impianti Elettrici	10%	25	19	78.323,20 €	Lineare	59.525,63 €
						296.778,24 €

Il **deterioramento fisico** è pari a **€ 296.778,24**.

L'obsolescenza funzionale (functional obsolescence).

È legata invece alla tipologia e agli standard costruttivi dell'edificio non più idonei alle esigenze dei fruitori; la perdita di valore risulta dalle inefficienze dell'edificio comparato con edifici più efficienti e con gestione meno onerosa. L'obsolescenza funzionale non può essere misurata considerando il maggiore costo di esercizio o la somma necessaria per sostituire l'edificio con uno moderno equivalente, ma l'obsolescenza funzionale sorge spesso a causa dell'evoluzione della tecnologia, come ad esempio nel caso della qualità ecologico-energetica degli edifici nei termini di consumi e di emissioni di inquinanti. Si assume che l'ammontare di tale deprezzamento sia ricompreso nel conteggio del deterioramento fisico.

Obsolescenza economica-esterna

L'obsolescenza esterna o economica (external or economic obsolescence) è relativa a condizioni esterne al fabbricato o a cambiamenti sfavorevoli nell'ambiente economico e nella legislazione edilizia e urbana. L'obsolescenza esterna può essere temporanea (un eccesso di offerta) o permanente (un disastro ambientale). I fattori esterni colpiscono il terreno e il fabbricato, considerati entrambi componenti del valore di un immobile. Gli effetti dell'obsolescenza esterna possono essere specifici per una particolare localizzazione e generali per un comparto, come ad esempio le variazioni nelle destinazioni delle aree d'insediamento, lo spostamento della domanda, ecc. Nel caso specifico si considera la contrazione del mercato immobiliare e economico in genere dovuta all'epidemia COVID-19. Tutto ciò supportato dall'assenza di transazioni di immobili residenziali negli ultimi due anni, come evidenziato dalla ricerca fatta presso la conservatoria di Cagliari. Si assume di quantificare tale obsolescenza esterna (o economica) pari al 1/3 del deterioramento fisico.

L'**obsolescenza economica esterna** è pari a **€ 98.926,08**.



Il **valore di mercato** mediante il **costo di ricostruzione deprezzato** è quindi determinato nel seguente modo:

$$\text{CRD} = \text{€ } 783.231,95 + \text{€ } 89.820,00 - \text{€ } 296.778,24 - \text{€ } 98.926,08 = \text{€ } 477.347,67$$

Valore di mercato (in cifra tonda) € 477.347,00.

Come da calcoli effettuati alla pagina 13, *Quesito 3*, della presente relazione, la superficie commerciale è pari a 601 m². Il prezzo unitario dell'immobile, tenendo conto della quota parte di giardino, è pari a **€ 794,25** a metro quadro.

Al valore di mercato sopra ottenuto deve essere sottratto:

1. La riduzione del valore praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto di cui all'art. 2922 C.C. (10% VM).
2. I costi per rendere conforme lo stato di progetto allo stato di fatto e alla planimetria catastale (mancata SCIA), quantificati in euro 7.400,00.

Valore di mercato dell'Immobile	€ 477.347,00
Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto di cui all'art. 2922 C.C. (10% VM)	- € 47.734,70
Costi conformità urbanistica	- € 7.400,00
Valore risultante	€ 423.112,30

Il **valore dell'Immobile**, al netto della riduzione del 10% per l'assenza di garanzia e dei costi per la conformità urbanistica, **è pari a € 423.112,00.**

Quesito 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;

L'immobile non è inserito all'interno di un condominio e non è quindi soggetto a oneri condominiali.

Per quanto riguarda le spese di gestione, secondo quanto dichiarato dalla proprietà, il costo della Tari è circa € 300 all'anno, le spese di gestione ordinaria sono per quanto riguarda l'energia elettrica € 130,00 a bimestre e per la fornitura di acqua € 300,00 all'anno.

Quesito 15

Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi

in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

La sottoscritta ha predisposto la check list e il foglio riassuntivo di tutti i relativi dati per l'immobile pignorato quale allegato autonomo.

Conclusioni

Il bene oggetto dell'esecuzione è identificato in Suelli, via Provinciale al civico 1:

- Catasto Fabbricati del Comune di Suelli intestato per la proprietà [REDACTED]

[REDACTED] foglio 15 mappale 452, categoria A/7, classe 1, consistenza 15 vani, superficie catastale totale 415 m², totale escluse aree scoperte 403 m², rendita € 1.200,76, VIA PROVINCIALE n. 1 piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie [REDACTED]

Gli esecutati non sono coniugati.

La descrizione del bene presente nell'atto di pignoramento identifica l'immobile.

Vi è continuità storica nei passaggi di proprietà e nelle variazioni catastali avvenute nell'ultimo ventennio.

L'immobile non è dotato di certificato di abitabilità.

Sono presenti delle lievi difformità rispetto al progetto approvato, regolarizzabili con una comunicazione di mancata SCIA e con la demolizione del volume realizzato in assenza di titolo.

L'immobile non è soggetto a spese condominiali.

L'immobile è venduto in un lotto singolo.

Il bene oggetto dell'esecuzione assume il valore espresso nella seguente tabella.

Descrizione	Sup. Comm.	Valore di mercato	Riduzione all'art. 2922 C.C. (10% VM)	Costi di regolarizzazione abusi	Valore Finale (arrotondato)
Immobile Suelli foglio 15 mappale 452	601	€ 477.347,00	€ 47.734,70	€ 7.400,00	€ 423.112,00

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dal padre degli esecutati.

Tutto ciò detto, la sottoscritta C.T.U. ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La presente relazione composta da n. 25 pagine e n.13 allegati e viene depositata presso la cancelleria del Tribunale di Cagliari, insieme alle prove delle spedizioni.

In fede Cagliari, 01 marzo 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II C.T.U.
[REDACTED]

3. Indice degli Allegati

1. Verbale di accesso

2. Elaborato fotografico

3. Rilievo metrico

4. Documentazione catastale

5. Documentazione tecnica

6. Decreto di nomina

7. Ispezioni ipotecarie

8. Calcolo costo di ricostruzione

8.a Calcolo costi di demolizione

9. Titoli di provenienza del bene pignorato

10. Certificazioni Agenzia delle Entrate

11. Prove di spedizione

12. Stato civile

13. Check list

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

