

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Marras Alessio consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica in ordine ai quesiti formulati dall'Ill.mo G. I. in occasione dell'udienza avvenuta in data 29/04/2024.

Nella stessa udienza, presa visione dell'incarico da assolvere, dopo aver accettato, prestavo giuramento ripetendo la formula di rito. L'ill.mo G.I. procedeva quindi a conferire l'incarico di cui al verbale redatto in pari data, al quale si rimanda per brevità. In data 09/10/2024 indirizzavo alla

, racc. A/R con cui comunicavo l'informativa per il debitore, predisposta dal Tribunale di Cagliari, Ufficio Esecuzioni Immobiliari. La racc. A/R non è stata ritirata ed è stata riconsegnata allo scrivente dagli uffici postali per compiuta giacenza. In seguito a numerosi solleciti al custode giudiziario dei beni pignorati, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari, in data 09/10/2024 ho avuto accesso all'immobile in presenza del , il quale si è reso disponibile alla verifica dell'immobile oggetto della presente perizia. Nelle more della preparazione dei rilievi da effettuare in loco, procedevo all'acquisizione, presso gli Uffici competenti, della documentazione tecnica necessaria al corretto espletamento dell'incarico.



Tale relazione tecnica risulta così articolata:

- Premessa e scopo della consulenza; pag. 3;
- Invio dell'informativa per il debitore; pag. 3;
- Verifica completezza della documentazione; pag. 3;
- Descrizione dell'immobile pignorato; pag. 9;
- Accertamento conformità descrizione bene; pag. 14;
- Variazioni per aggiornamento; pag. 14;
- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico; pag. 14;
- Giudizio sulla possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti; pag. 18;
- Immobile pignorato solo pro quota; pag. 18;
- Disponibilità dell'immobile in affitto o libero; pag. 19;
- Immobile occupato dal coniuge separato; pag. 20;
- Esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici; pag. 20;
- Rilievo esistenza di diritti demaniali e usi civici; pag. 20;
- Determinazione del valore dell'immobile; pag. 20;
- Informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; pag. 26;
- Note e conclusioni; pag. 26.

ALLEGATI

- Visura storica catastale A;
- Localizzazione B;
- Rilievo fotografico C;
- Identificazione urbanistica D;
- Identificazione catastale E;
- Ispezione ipotecaria F;
- Atti delle verifiche urbanistiche G;
- Planimetria rilievo e da concessione H;
- Planimetria catastale I;
- Certificato matrimonio L;

* * * * *

Pag. 2 di 23

Premessa e scopo della consulenza

Scopo della presente consulenza tecnica d'ufficio è l'analisi dei quesiti posti dal giudice, che di seguito si andranno a elencare e ai quali si darà risposta. I quesiti hanno per oggetto l'immobile sito in Gonnosfanadiga (CA), Via Grazia Deledda n. 50, di proprietà di

1

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

In relazione al quesito il sottoscritto ha provveduto a inviare al debitore, mediante raccomandata A/R del 09/10/2024 con n. 15371188279-8 al debitore, e mediante raccomandata A/R del 09/10/2024 con n. 15371188277-6 al debitore, l'informativa predisposta dal tribunale di Cagliari. Tali raccomandate non sono state ritirate e riconsegnate allo scrivente per compiuta giacenza.

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, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

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

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato



come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

In relazione al quesito il sottoscritto ha estratto dagli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cagliari nei quali ha dedotto i seguenti documenti:

- estratto del catasto;
- certificati delle iscrizioni e trascrizioni.

Situazione catastale:

Come si può evincere dall'estratto storico del catasto (allegato A), i beni oggetto di stima sono identificati come di seguito riportato:

*N.C.E.U. del Comune di Gonnosfanadiga (E085) sez. E al foglio 5 particella 1094, Rendita: Euro 436,41 Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, superficie 161,00 metri quadri, Via Grazia Deledda n. 50, Piano S1/T/1,

Atto del 21/07/2016 Pubblico ufficiale *Filippo S. S. Sede Guspini* (CA) Repertorio n. 71687 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 15730.1/2016 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 26/07/2016. (allegato A)

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
GONNOSFANADIGA (E085)	E	5	1094	A/2	5	6,5 Vani	Euro 436,41

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

In relazione al quesito il sottoscritto ha estratto uffici dell'Agenzia

del Territorio di Cagliari nei quali ha dedotto le iscrizioni e trascrizioni a favore e contro (allegato F).

Di seguito vengono sintetizzate le iscrizioni e trascrizioni del fabbricato sito nel Comune di Gonnosfanadiga (E085) sez. E al foglio 5 particella 1094, Rendita: Euro 436,41 Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, superficie 161,00 metri quadri, Via Grazia Deledda n. 50, Piano S1/T/1,

così come risultano dalle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente presso l'ufficio provinciale di Cagliari - servizio di Pubblicità Immobiliare:

Gli immobili in oggetto sono pervenuti a [redacted], codice fiscale: [redacted], divennero proprietari per la quota di [redacted] con atto di compravendita del 21/07/2016 ricevuto dal Notaio [redacted], in Guspini (CA), numero 71687/28681 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 26/07/2016 (*Registro generale n. 20739, Registro particolare n. 15730*), da [redacted] nato a [redacted] codice fiscale: [redacted]

[redacted] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 28/08/2009 ricevuto dal Notaio [redacted], in Guspini (CA), numero 64160/23043 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 11/09/2009 ai numeri (*Registro generale n. 29533, Registro particolare n. 21288*), da [redacted]

divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 01/06/2007 ricevuto dal Notaio F.lli in Guspini (CA), numero 61251/20933 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 11/06/2007 ai numeri 23424/15246,

divenne proprietaria per la quota di 1/1 in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrato all'Ufficio del registro di Sanluri in data 25/08/2005 al numero 48/739 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 15/12/2005 ai numeri 44994/29148, in morte di

divenne proprietario per la quota di 1/1 giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio, in particolare per atto di compravendita a rogito del notaio in data 09/11/1941 repertorio 6109 e trascritto a Cagliari l'8/12/1941 al volume 2297/37 dal

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 26/07/2016 ai numeri 20740/2776 per Euro 200.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 100.000,00 a

), domicilio ipotecario eletto

e contro



Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Cagliari in data 19/01/2024 ai numeri 1515/1201 a favore di _____, sede _____

_____ sopra generalizzati.

Osservazioni

Si precisa che la particella 1094 ente urbano deriva per tipo mappale del 15/07/2009 pratica n. CA0321203 della particella 1038; la particella 1038 deriva per frazionamento del 27/03/2007 pratica n. CA0105104 della particella 248.

_____ hanno acquistato il fabbricato in _____ e tutte le comunicazioni sono state inviate correttamente; si allega e _____

Tali documenti, allegati alla presente relazione, sono sufficienti, idonei e completano tutta la documentazione prevista all'art.567,2° comma c.p.c..

3

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne e 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.)

In relazione al quesito il sottoscritto, dietro accesso consentito dai tecnici dell'istituto vendite giudiziarie e del _____, il giorno 09/10/2024, con inizio alle ore 10,30, si è recato presso l'immobile di cui è oggetto la presente stima, realizzando adeguato rilievo tecnico e fotografico (allegato C). Il lotto nel quale è stato edificato l'immobile è sito nel Comune di Gonnosfanadiga, nella Via Grazia Deledda n. 50, in una zona densamente costruita, in cui sono presenti altri fabbricati della tipologia villette a schiera (allegato B).



Il fabbricato sito in una zona di recente edificazione, a caratteristica residenziale, su cui sorgono ville a schiera di due piani fuori terra e un piano seminterrato; tale zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ultimate. La zona è ben servita dai mezzi pubblici e sono presenti a breve distanza tutti i servizi commerciali e direzionali, oltretutto delle nuove connessioni stradali con le principali arterie urbane ed extraurbane.

Il fabbricato periziato, sito in via Grazia Deledda n. 50, presenta una conformazione rettangolare con una giacitura inclinata e quota del terreno non corrispondente alla quota stradale. È presente un recente fabbricato, è recintato fronte strada nel lato Sud con inferriata in ferro battuto e muratura di un metro di altezza dal piano stradale, mentre sul lato Est e su lato Ovest il fabbricato è in aderenza con altre ville a schiera; infine sul lato Nord l'edificio è confinante mediante il cortile con un altro fabbricato. Sulla Via Grazia Deledda è presente un ingresso carrabile e pedonale realizzato in ferro battuto.

Il fabbricato esistente è dato da un immobile totalmente terminato nelle sue parti costruttive e impiantistiche; è costituito da piano cantina, piano terra, piano primo e sul retro cortile accessibile.

L'accesso al fabbricato è avvenuto mediante il cancelletto pedonale posto sul fronte strada; tutti gli infissi presentano il telaio in legno con vetrocamera, mentre l'ingresso al fabbricato avviene attraverso un portoncino. Superando il portone di ingresso sono presenti le scale di accesso al piano seminterrato e al piano terra.

Al piano terra si trova l'ambiente soggiorno/cucina costituito da un unico ambiente, il disimpegno con ripostiglio e bagno; questi sono totalmente terminati e l'ambiente risulta in buone condizioni. Dal soggiorno si accede a un balconcino che aggetta sul retro, stessa cosa dicasi per il balcone retrostante con accesso dalla cucina. Al piano seminterrato sono presenti due vani, di cui uno uti-



lizzato come garage che, dal fronte strada, attraverso una basculante, permette la rimessa delle auto; mentre il secondo vano è attualmente occupato da un angolo cottura attrezzato con caminetto, dal quale si accede al cortile retrostante il cui pavimento è rifinito in calcestruzzo e nel quale è presente un barbecue. Risalendo le scale interne queste comunicano con il piano terra dalle quali si ha accesso al piano primo; attraverso un corridoio si accede alla camera da letto matrimoniale e alla camera da letto singola e infine al bagno. La camera da letto singola e quella matrimoniale sono dotate di balconcino che aggettano sui rispettivi prospetti.

Il fabbricato è in discrete condizioni di manutenzione, non sono presenti impianti di climatizzazione per riscaldamento e raffrescamento, mentre gli impianti idrici/elettrici presenti sono in buone condizioni di manutenzione.

Riepilogo superfici nette immobile:

Fabbricato residenziale:

Soggiorno/cucina (mq 35,62), Disimpegno (mq 1,15), Ripostiglio (mq 0,75), Bagno piano terra (4,71); Bagno piano primo (4,71); Disimpegno (mq 4,94), Camera da letto m. (mq 16,66), Camera da letto m. (mq 16,76), Disimpegno (mq 5,22), Cantina (mq 18,05), Garage (mq 18,17).

Calcolo superficie commerciale: Superficie calpestabile dell'appartamento + 100% superfici pareti divisorie interne non portanti + 50% superfici pareti interne e perimetrali portanti.

-**Fabbricato residenziale** PT = mq 59,61

-**Fabbricato residenziale** P1 = mq 59,61

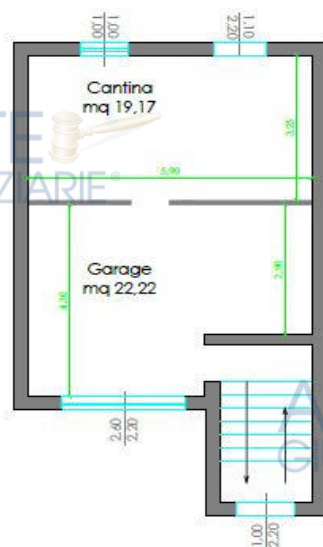
-**Fabbricato residenziale** P-1 = mq 59,61

-Cortile pertinenziale (50% superficie) = mq 22,07

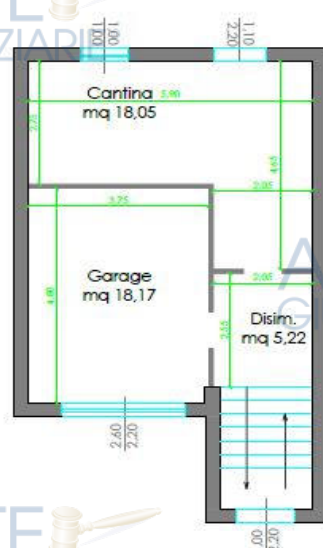
-Superficie commerciale residenza totale = mq 186,31



PIANTA QUOTATA SEMINTERRATO
Scala 1:100
Concessione Edilizia n° 15/2007



PIANTA QUOTATA SEMINTERRATO
Scala 1:100
Stato rilevato



Pag. 10 di 23

PIANTA QUOTATA PIANO TERRA
Scala 1:100
Concessione Edilizia n° 15/2007



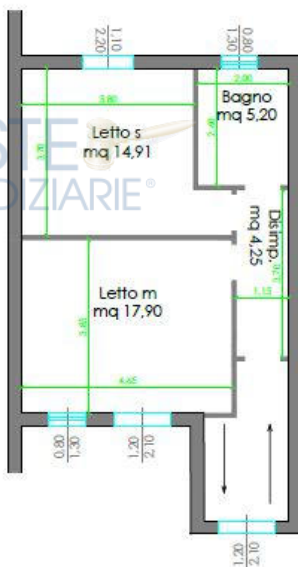
PIANTA QUOTATA PIANO TERRA
Scala 1:100
Stato rilevato



PIANTA QUOTATA PIANO PRIMO

Scala 1:100

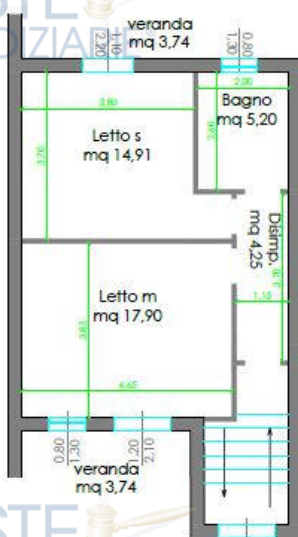
Concessione Edilizia n° 15/2007



PIANTA QUOTATA PIANO PRIMO

Scala 1:100

Stato rilevato



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.

Per la verifica della piena conformità tra il bene pignorato e la descrizione attuale ci si è avvalsi delle mappe catastali, estratte dall'Agenzia del Territorio della provincia di Cagliari, mediante le quali si è constatato che il bene è dislocato nella zona oggetto del sopralluogo e coincidente per dimensioni e forma con il lotto descritto ed è accatastato nella categoria propria del fabbricato. I dati indicati in pignoramento fanno correttamente riferimento a un fabbricato residenziale regolarmente censito al catasto terreni, tutto regolarmente accatastato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (allegato I e allegato E).

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.

Non attinente.

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

Pag. 13 di 23

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;

In relazione al quesito il sottoscritto ha proceduto alla verifica edilizia e urbanistica dell'immobile mediante la richiesta via PEC di accesso agli atti ai documenti amministrativi del comune di Gonosfanadiga, settore edilizia privata, in data 10/10/2024 con nota Prot. 0012339 del 14/10/2024. Durante l'accesso agli atti avvenuto il 07/11/2024 in modalità telematica, gli uffici del comune di Gonosfanadiga hanno provveduto a inviare tutta la documentazione necessaria alla suddetta verifica (allegato G).

Il fabbricato è stato edificato con concessione edilizia n.15 del 14 febbraio 2007 con prot.n. 1529 a nome

in persona del suo amministratore unico s

. Inoltre è presente, per il fabbricato oggetto di stima, una autorizzazione di agibilità n. 13 del 02/12/2008 con prot.n. 15021 del 02/12/2008.

Dalla verifica delle tavole allegate si è potuto evincere che il fabbricato residenziale presenta delle piccole difformità. In particolare le difformità che si sono rilevate sono relative a piccole modifiche interne che hanno dato forma a ambienti leggermente diversi rispetto a quelli previsti nella concessione edilizia; in sostanza al piano seminterrato il garage è stato ridotto di dimensioni



creando un disimpegno con accesso dalle scale di comunicazione al piano terra e allargando l'ambiente denominato cantina, con la realizzazione di un caminetto; al piano terra la cucina e il soggiorno, in origine separate, sono state unificate demolendo il tramezzo di separazione e creando un solo ambiente cucina-soggiorno, mentre nel disimpegno una parte è stato adibito a ripostiglio; al piano primo è stata eliminata la porta di ingresso al disimpegno (allegato H).

Tutte le difformità elencate sono puntualmente indicate nelle planimetrie (allegato H) con gli opportuni confronti tra quanto assentito e quanto realizzato; tali difformità possono essere sanate mediante una comunicazione di mancata SCIA per accertamento di conformità (*L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 4*). L'Accertamento di conformità è una procedura di regolarizzazione urbanistica ed edilizia prevista dal D.p.r. 380/01 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). È applicabile su interventi di nuova costruzione, o su lavori di ampliamento e/o di ristrutturazione di edifici esistenti, eseguiti in assenza del titolo abilitativo, oppure in totale difformità o con variazioni essenziali da quello rilasciato, sia che si tratti di permesso di costruire che di SCIA. Il proprietario dell'immobile oppure il responsabile dell'abuso possono far richiesta all'ufficio tecnico Comunale per ottenere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria oppure presentare una denuncia di inizio attività in sanatoria, soltanto se l'intervento edilizio è stato eseguito in piena conformità sia alla disciplina urbanistico edilizia vigente al momento di realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda di sanatoria (doppia conformità).

La richiesta del permesso di costruire in sanatoria ovvero dell'attestazione di conformità in sanatoria, oltre a dover essere accompagnati dagli elaborati e dalla relazione di un professionista abilitato che ne certifichi la conformità, sono subordinati al pagamento



di una sanzione a titolo di sanzione amministrativa. Come previsto dal comma 2 della suddetta L.R., in caso di esecuzione di opere in assenza di SCIA, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa pari a euro 500, quando la SCIA è gratuita. In tali casi, il richiedente trasmette una comunicazione di mancata SCIA corredata di tutti gli elaborati previsti.

Tali difformità elencate precedentemente hanno i requisiti per essere ammesse a una comunicazione di mancata SCIA per accertamento di conformità (*L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 4*), infatti si è verificata la conformità della costruzione in relazione alla zona urbanistica nella quale è stata realizzata e in relazione alla tipologia di opere realizzate (allegato D). Si può prudentemente prospettare che le spese da sostenere per potere regolarizzare le opere, realizzate in assenza di autorizzazione, saranno pari a euro 2.000,00 per oneri tecnici e di progettazione, oltre euro 500,00 come sanzione come previsto dal comma 2 precedentemente citato, per un totale di euro 2.500,00.

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 tipo debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

In relazione al quesito il sottoscritto ha valutato la possibilità di frazionare il fabbricato. Per quanto riguarda l'immobile sito in Gonnosfanadiga (CA), Via Grazia Deledda n. 50, questo non può essere frazionato e diviso in più unità immobiliari, poiché le dimensioni e la disposizione del fabbricato non permettono di ottenere due unità immobiliari con le dimensioni minime degli ambienti indicate dalla norma.

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, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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.

Il fabbricato oggetto della stima, ossia il fabbricato residenziale, Comune di Gonnosfanadiga (E085) sez. E al foglio 5 particella 1094, Rendita: Euro 436,41 Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, superficie 161,00 metri quadri, Via Grazia Deledda n. 50, Piano S1/T/1, risulta intestato ai



accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

In relazione al quesito il sottoscritto ha verificato che il fabbricato

Pag. 17 di 23



oggetto della stima è libero da qualunque vincolo.

10

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

Non attinente.

11

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

Non attinente.

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;

Non attinente.

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;

In relazione al quesito lo scrivente reputa necessario, per la stima dei beni, visto lo scopo della valutazione esposta in premessa, adottare la metodologia estimativa che prevede il calcolo del Più Probabile Valore di Mercato del bene oggetto di stima mediante la comparazione con beni simili al bene oggetto di stima.

Il fabbricato oggetto di stima si presenta terminato in tutte le parti, fatto che rende la stima molto più accurata poiché di semplice comparazione con altri fabbricati presenti nella zona oggetto di studio.



Per una maggiore oggettività e accuratezza della stima si procederà come di seguito riportato: il valore di mercato ricercato sarà di un fabbricato simile nella zona oggetto di stima.

Il *più probabile valore di mercato* è il valore che con maggiore probabilità si formerà in una libera compravendita.

La scelta di tale metodologia è stata ottemperata previa verifica dei seguenti termini di raffronto:

- ✓ Mercato attivo dei beni simili a quello oggetto di stima;
- ✓ Possibilità di individuare con sicurezza i valori dei beni compravenduti;
- ✓ Individuazione di parametri tecnici (€/m²) comuni tra i beni compravenduti e quello oggetto di stima.

Fatte queste considerazioni e appurati tutti gli elementi, si è svolta una ricerca di mercato circa il valore (€/m²) di fabbricati che, per *posizione* (ossia esposizione prevalente del lotto; panoramicità; prospicienza; altezza dal piano stradale), *localizzazione* (ossia ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano; livello di collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico; presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati, uffici pubblici facilmente raggiungibili; disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio; livello di qualificazione dell'ambiente tipo disponibilità di verde pubblico), *destinazione urbanistica* (Zona Urbanistica; Indice di fabbricabilità territoriale; Aree destinate ad attrezzature; indice di fabbricabilità fondiaria; ecc.), *anno di realizzazione della lottizzazione, allacci ai principali servizi pubblici e loro completamento*, sono simili al nostro bene oggetto di stima e sono stati oggetto di recente compravendita.

Dalla ricerca si sono ottenuti una serie di valori (€/m²) che vengono presi in esame per definire in maniera oggettiva il più probabile valore di mercato, sempre tenendo presente le caratteristiche del nostro bene oggetto di stima. Infine si potrà procedere all'eventuale aggiustamento (deprezzamento o aumento) in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano i terreni rilevati da quello oggetto di stima.

Le ricerche di mercato si sono svolte prendendo in considerazione



innanzitutto recenti compravendite di beni simili ai nostri beni oggetti di stima; infine si è ritenuto necessario consultare le Agenzie Immobiliari, site nelle zone oggetto di ricerca, che forniscono dati che si reputano altamente attendibili. Di seguito si riportano le fonti con i vari parametri di selezione, attraverso i quali sono stati redati i vari listini prezzi degli immobili.

- Una delle fonti utilizzate per desumere i valori (€/m²) deriva dalla ricerca e consultazione di agenzie immobiliari che operano nella provincia di Cagliari, zona del comune di Assemini che forniranno dei dati di recenti contrattazioni circa gli immobili simili al nostro bene oggetto di stima. Si valutano di grande valore tali dati visto il fervido mercato immobiliare in questo comune.
- Infine si è ritenuto utile ricercare i valori di recenti compravendite di beni simili a quello oggetto di stima. Tale ricerca si è compiuta soprattutto mediante colloqui con soggetti che svolgono il lavoro di costruttori operanti nel comune di Assemini, e che recentemente hanno acquistato o venduto o cercano di vendere dei terreni che, per *posizione, localizzazione, destinazione urbanistica, anno di realizzazione della lottizzazione, allacci ai principali servizi pubblici e loro completamento*, sono simili al bene oggetto di stima.

Come detto in premessa, i dati sono stati rilevati da *Agenzie Immobiliari* della zona oggetto di studio e da ricerche di mercato circa recenti compravendite di beni simili al nostro bene oggetto di stima. Il valore ricercato è di un fabbricato simile al nostro bene oggetto di stima recente nella zona oggetto di stima.

Per ogni immobile si sono riscontrati i valori espressi in €/m², previa identificazione del segmento di mercato di riferimento.

Di seguito la tabella con la schematizzazione dei valori riscontrati per ogni fonte:

Fabbricato residenziale

FONTE	Destinazione urbanistica	Valore osservato Minimo (€/m ²)	Valore osservato Massimo (€/m ²)
<i>Agenzie Immobiliari della zona oggetto di studio</i>	"Residenziale"	830,00	870,00
<i>Recenti compravendite di beni simili</i>	"Residenziale"	810,00	980,00



Osservatorio del Mercato Immobiliare dall'Agenzia del Territorio di Cagliari	"Residenziale"	550,00	750,00
Camera di Commercio di Cagliari, settore Listino prezzi e osservatorio dei prezzi	"Residenziale"	Non reperibili	Non reperibili

Fatte le ricerche di rito, verificato che i fabbricati presi in esame durante le ricerche sono del tutto simili per tutte le variabili prese in considerazione precedentemente, verificato lo stato dei fabbricati durante i sopralluoghi e siti nel comune di Gonnosfanadiga nella zona oggetto di stima sia per caratteristiche costruttive e impiantistiche, si reputa congruo dare la valutazione di €/m² 798,33 (euro settecentonovantotto/33), e quindi un valore complessivo del fabbricato oggetto di stima, allo stato attuale, pari a € 122.503,37 (euro centoventiduemilacinquecentotre/37) dal quale andrà decurtato il valore delle spese da sostenere per la pratica di Comunicazione di mancata SCIA per accertamento di conformità (L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 4) e la relativa sanzione prevista dalla norma per un totale stimato di euro 2.500,00; per cui il valore finale sarà di 122.503,37 euro meno euro 2.500,00 dal quale otterremo il valore di euro 120.003,37 (centoventimilatre/37).

Il valore del fabbricato attualmente sito nel comune di Gonnosfanadiga (CA), via Grazia Deledda n. 50 al sez. E al foglio 5 particella 1094, Rendita: Euro 436,41 Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, superficie 161,00 metri quadri, è pari a un valore totale di euro 120.003,37 **da arrotondare in euro 120.000,00 (euro centoventimila/00).**



Riepilogo superfici e valori attribuiti

Piano	Superficie netta calpestabile (mq)	Superficie lorda commerciale (mq)	Decremento superfici non residenziali *	€/mq	Valore euro
Piano seminterrato	41,44	59,61	29,805	798,00 €	23.784,39 €
Piano terra	42,23	59,61	59,61	798,00 €	47.568,78 €
Piano primo	42,26	59,61	59,61	798,00 €	47.568,78 €
Veranda	3,74	3,74	1,122	798,00 €	895,36 €
Veranda	3,74	3,74	1,122	798,00 €	895,36 €
Veranda	3,74	3,74	1,122	798,00 €	895,36 €
Veranda	3,74	3,74	1,122	798,00 €	895,36 €
TOTALE	140,89	186,31	151,269		122.503,37 €
Valore spese sanatoria					2.500,00 €
TOTALE VALORE STATO ATTUALE					120.003,37 €
Arrotondamento					120.000,00 €
* Cantina decremento superficie non residenziale 50%					
* Verande decremento superficie non residenziale 30%					

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;

Non attinente.

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;

Redata la chek-list e fogli riassuntivi.

Conclusioni

Il valore del fabbricato attualmente sito nel comune di Gonnosfanadiga (CA), Via Grazia Deledda n. 50 al sez. E al foglio 5 particella 1094, Rendita: Euro 436,41 Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, superficie 161,00 metri quadri, risultante intestato è pari a un valore totale di euro 120.003,37 **da arrotondare in euro 120.000,00 (euro centoventimila/00).**



Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione tecnica rendendosi disponibile per ulteriori chiarimenti. Allega nel contempo l'usuale documentazione di corredo.

Con osservanza.

(Il CTU)

Cagliari, 08 novembre 2024



Pag. 23 di 23

