

**TRIBUNALE DI CAGLIARI**  
**- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.ES. N°62/21

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**4 MORI SARDEGNA S.r.l.**

(Avv. BOVA FRANCESCA

Pec [avv.francesca.bova@pec.it](mailto:avv.francesca.bova@pec.it))

contro

XXX XXX - XXX XXX

Via Roma n. 46 Villasor (SU)

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

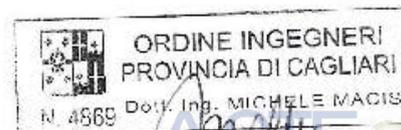
**Giudice dell'Esecuzione:**

Dott.ssa Silvia Cocco

**Consulente Tecnico d'Ufficio:**

Ing. Michele Macis

Cagliari li 27/09/2022



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare R.ES. n°62/21

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

4 MORI SARDEGNA S.R.L.

Contro

XXX XXX + 1



**TRIBUNALE DI CAGLIARI**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**



**Relazione di Consulenza Tecnica**

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 62/21



**CREDITORE PIGNORANTE**

4 MORI SARDEGNA S.r.l.

Avv. Bova Francesca Via Ancona n. 3 - Cagliari (CA)

Tel. [070 301382](tel:070301382) ; pec: [avv.francesca.bova@pec.it](mailto:avv.francesca.bova@pec.it)



XXX XXX +1

[XXXXXXXX12@gmail.com](mailto:XXXXXXXX12@gmail.com)



4 MORI SARDEGNA S.R.L.  
Contro  
XXX XXX + 1



## RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Ing. Michele Macis, nato a Sorgono il 19.12.1973 con studio in Cagliari Via Giotto 38c, in Sorgono via Piemonte n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4869 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile n. 259/2018, con Decreto del G.E. del 17.09.2021 ha ricevuto l'incarico dall'ill.mo sig. Giudice Dott.ssa Silvia Cocco, per rispondere ai quesiti che seguono:

**Quesito n. 1**

**Il C.T.U. provveda** - prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

**Quesito n. 2**

- a) Il C.T.U. verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 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 delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità delle 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'art. 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 precedente 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 precedente ed al G.E.;

### Quesito n. 3

Il C.T.U. 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.).



**Quesito n. 4**

Il C.T.U. 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 consentano 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.

**Quesito n. 5**

Il C.T.U. 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.

**Quesito n. 6**

Il C.T.U. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Il C.T.U. 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;

#### Quesito n. 7

Il C.T.U. 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 dei frazionamenti; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

#### Quesito n. 8

Il C.T.U. 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.

#### Quesito n. 9

Il C.T.U. accerti se l'immobile è libero o 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);

#### Que sito n. 10

Il C.T.U. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della



casa coniugale, considerando come opponibili alla procedura i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nel limite di 9 anni dalla data di provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

#### **Quesito n. 11**

**Il C.T.U. indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

#### **Quesito n. 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;

#### **Quesito n. 13**

**Il C.T.U. 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.



**Quesito n. 14**

Il C.T.U. **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.

**Quesito n. 15**

Il C.T.U. **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.

**DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' PERITALE ESPLETATA**

La presente relazione peritale ha per oggetto la stima degli immobili del pignoramento di cui alla causa civile iscritta al Tribunale di Cagliari R.Es.n. 62/21.

Si riporta testualmente l'elenco degli immobili pignorati oggetto di stima:

- relativamente **all'Atto di Pignoramento:**

**Immobile sito in comune di Villasor, Via Roma Piano terra- 1 :**

- 1. Quota pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno dei signori XXX XXX e XXX XXX**, distinto al NCEU, Sez. D, Foglio 51 mapp. 5296 sub 4 graffati 5 e 7 cat. A/4, Classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 126 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 278,89; Piano T-1. Derivati dalla soppressione delle originarie particelle 1284-1285-1286.

A seguito del Giuramento di rito è stata consegnata l'informativa per il debitore contestualmente al sopralluogo sull'immobile effettuato il 16/11/2021 alle ore 15,30 **(All. 7-Verbale di Sopralluogo)**.

L'accesso agli atti amministrativi è stato accordato dal Comune in data 11/11/2021 ore 15.00 dopo aver inoltrato la richiesta di accesso via Pec in data 28.09.2021 acquisita al protocollo del comune Rif. Prot. 12256/21 del 28/09/21. L'Accesso agli atti per la disamina della documentazione è stato effettuato a più riprese all'ufficio Anagrafe di Villasor per il certificato di residenza Prot. n. Reg. nr.690527387 del 11/11/2021 e All'Ufficio Anagrafe di Serramanna è stata fatta la richiesta del Certificato di Stato Civile Prot. n. Reg. nr.691444772 del 12/11/2021 e di Atto di Matrimonio, vedasi **(All. 2 Comunicazione di Accesso agli atti)**. In seguito al reperimento della

documentazione progettuale e catastale, all'esame dei rilievi e dei documenti acquisiti si è proceduto alla stesura della relazione peritale.

## RISULTATI DELLE OPERAZIONI PERITALI

*Risposta ai quesiti del Giudice*

### QUESITO N° 1

(*informativa debitore, verifica completezza documentazione, elenco trascrizioni/iscrizioni, atto di provenienza ultraventennale.....*)

- a) L'informativa per il debitore è stata consegnata contestualmente al sopralluogo sull'immobile effettuato il 16/11/2021 alle ore 15,30 è stata consegnata a mano.
  - b) È stata verificata la completezza della documentazione (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, certificato ipotecario allegato al fascicolo riportante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)
  - c) Sono state acquisite le mappe censuarie per l'identificazione degli immobili **(All. n. 3)**.
  - d) È stato verificato l'atto di provenienza ultraventennale.
  - e) È stato acquisito il certificato di stato civile dell'esecutato **(All. n. 8)**.
- Di seguito vengono elencate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili oggetto del pignoramento:

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

#### 1. Immobile in Villasor via Roma n. 46 piano T-1

**Lotto 1)** Quota pari a 1/1 della piena proprietà della unità abitativa sita in via Roma n. 46, censita al N.C.E.U., Foglio 51 mapp. 5296 sub 4 graffato 5 e 7 e (ex Foglio 51, mappali 1284 , 1285, 1286) cat. A/4, Classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 126 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 278,89; Piano T-1;

### QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA TRASCRIZIONI FAVORE

Per titolo **ultraventennale** costituito da Atto di Cessione di contratto oneroso ricevuto dal dott. Roberto Putzolu, Notaio in data 3.10.1988 Rep. n. 6824, Racc. n. 2004, trascritto il 17.10.1988 al n. 235 28/16127 con cui pervenne alla sola [REDACTED] per la nuda Proprietà e in regime di comunione con [REDACTED] A [REDACTED] in virtù di denuncia di successione a [REDACTED] deceduto il [REDACTED], Ufficio del registro di Sanluri del 11/01/1994, denuncia n. 47, volume 584, Trascritta il 13/10/2007 ai nn. 41146/27139, devoluta per testamento dal Notaio Fadda registrato a Cagliari il 20/0/1993, al n. 3920 e accettata tacitamente in virtù di atto di Giovanni Fadda Notaio del 06/12/1995, trascritto il 21/12/1995, ai nn. 30307/20307.

### TRASCRIZIONI A FAVORE

**1)** Trascritto a Cagliari il 12/08/2005, Reg Gen.30172, Reg. Part.19959  
Rogito Notaio Michele Pusceddu in data 09/08/2005, rep. n.6839, Racc. 506

**Specie dell'atto:** COMPRAVENDITA

**A Favore:**

XXX XXX nato a [REDACTED] per la quotadi ½ della piena proprietà;

XXX XXX nata [REDACTED] perla quota di ½ della piena proprietà;

**Contro:**

[REDACTED]

**Unità negoziale: 1**

In comune di Villasor: Appartamento in via Roma , Piano T-1, Categoria A/4, vani 7,5, al Catasto Fabbricati, Foglio 51, Particella 1284; Appartamento in via Roma, Piano T-1, Categoria A/4, vani 7,5, al Catasto Fabbricati, foglio 51, Particella 1285; appartamento in via Roma, Piano T-1, Categoria A/4, vani 7,5, al Catasto Fabbricati, Foglio 51, Particella 1286 graffati.

### **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

#### **ISCRIZIONI CONTRO**

1) iscritto a Cagliari il 12/08/2005, Reg Gen.30173, Reg Part.5650  
Tribunale di Cagliari in data 16/05/1995, rep. n.2303/1995

**Specie dell'atto:** IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DI EURO 120.000,00 QUALI EURO 60.000,00 PER CAPITALE DA ESTINGUERE IN 25 ANNI

**A Favore:**

BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

**Contro:**

XXX XXX [REDACTED] per la quotadi  $\frac{1}{2}$   
della piena proprietà;

XXX XXX nata a [REDACTED] per la quota di  
 $\frac{1}{2}$  della piena proprietà;

**Unità negoziale: 1**

In comune di Villasor: Appartamento in via Roma , Piano T-1, Categoria A/4, vani 7,5, al Catasto Fabbricati, Foglio 51, Particella 1284; Appartamento in via Roma, Piano T-1, Categoria A/4, vani 7,5, al Catasto Fabbricati, foglio 51, Particella 1285; appartamento in via Roma, Piano T-1, Categoria A/4, vani 7,5, al Catasto Fabbricati, Foglio 51, Particella 1286 graffati.

2) Iscritto a Cagliari il 07/02/2018, Reg Gen.3730, Reg Part. n.461

Agenzia delle Entrate Riscossione in data 02/02/2018

**Specie dell'atto:** IPOTECA LEGALE derivante da Atto Amministrativo del 02/02/2018, per l'importo complessivo di euro 92.788,22 dei quali euro 46.334,11 per debito a favore dell'Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma

**A Favore:**

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI con sede in Roma

**Contro:**

XXX XXX nato a [REDACTED] per la quotadi  $\frac{1}{2}$   
della piena proprietà;

**Unità negoziale: 1**

In comune di Villasor: Appartamento in via Roma , Piano T-1, Categoria A/4, vani 7,5, al Catasto Fabbricati, Foglio 51, Particella 5296, subalterno 4, graffati subalterni 5 e 7.

**ISCRIZIONI CONTRO**

3) trascritto a Cagliari il 19/03/2021, Reg Gen.8080, Reg Part. n.5960

Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 16/02/2021 rep. n.536/2021

**Specie dell'atto:** VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**A Favore:**

4 MORI SARDEGNA S.r.l. con sede in Conegliano (TV)

**Contro:**

XXX XXX nato a [REDACTED] per la quotadi  $\frac{1}{2}$   
della piena proprietà;

XXX XXX nata a [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$   
della piena proprietà;

**Unità negoziale: 1**

In comune di Villasor: Appartamento in via Roma 46, Piano T-1, Categoria A/4, vani 7,5, al Catasto Fabbricati, Foglio 51, Particella 5296, subalterno 4, graffati subalterni 5 e 7.

QUESITO N° 2

*(descrizione degli immobili)*

**Lotto 1) Quota pari a 1/1 della piena proprietà della unità abitativa sita in Villasor via Roma n.46, censita al N.C.E.U. al Foglio 51 part. 5296, sub 4 graffati sub 5 e 7, cat. A/4, Classe 2, Consistenza vani 7,5, Superficie catastale totale 126 m<sup>2</sup>, rendita euro 278,89 ;**

Appartamento al piano terra e primo con annessa area scoperta, attestante lungo la via Roma al civico n. 46 **(Foto nn°1 - 2)**. All'immobile vi si accede dalla strada principale mediante un ingresso diretto che immette all'interno della abitazione. **(Foto nn°3-5)**. L'unità abitativa è costruita a filo strada e in aderenza con altre abitazioni recintata sui tre lati, internamente presenta una chiostrina. **(Foto nn° 11-17-24)**. All'interno si ha al piano terra: ingresso-soggiorno 27,26 m<sup>2</sup>, cucina 17,66 m<sup>2</sup>, disimpegno1 5,00 m<sup>2</sup>, disimpegno2 5,90 m<sup>2</sup>, ripostiglio 1,20 m<sup>2</sup>, bagno 5,25 m<sup>2</sup>, cortile 5,62 m<sup>2</sup>; al piano primo disimpegno 9,93 m<sup>2</sup>, letto 1 matrimoniale 16,61 m<sup>2</sup>, letto2 9,12

m<sup>2</sup>, camera 14,43 m<sup>2</sup>, terrazza 17,66 m<sup>2</sup> (**Foto nn°5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-18-19**).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto è pari a **144,25 m<sup>2</sup>**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

Destinazione	Sup. Utile m <sup>2</sup>	Sup. lorda m <sup>2</sup>	Coeff. riduttivo	Sup. commerciale m <sup>2</sup>
Residenziale p.t.	62,27	76,44	1,00	76,44
Residenziale p.1	51,09	64,20	1,00	64,20
Cortile	5,62	5,82	0,10	0,58
Terrazza scoperta	10,95	12,14	0,25	3,03
<b>Totale</b>				<b>144,25</b>

Le finiture sono di seguito descritte:

**FINTURE ESTERNE:** la copertura del locale da bagno attestante sul cortile risulta essere in lastre di cemento -amianto; dalle foto aeree risalenti al 2022 (fonte *google maps*) si evince che anche la copertura del fabbricato principale risulta essere in lastre ondulate di cemento amianto.

**PAVIMENTI:** L'immobile è pavimentato con un piastrelle di gres da 30x30 cm in stato di conservazione sufficientemente accettabile;



**PARETI:** Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi scadente, si rilevano macchie di umidità e/o infiltrazioni e muffe diffuse soprattutto al primo piano e nel locale da bagno.;

**RIVESTIMENTI:** L'angolo cottura e i bagni sono rivestiti con piastrelle di gres 25x25 e 30x20 cm sono in buono stato di conservazione;

**INFISSI:** Gli infissi interni sono di legno, mentre quelli esterni sono in alluminio completi di portelloni oscuranti sempre in alluminio; il loro stato di conservazione può definirsi buono; nella veranda chiusa al primo piano gli infissi esterni sono di legno.

**SANTARI:** Nel bagno sono presenti lavabo, wc, bidet e box doccia, le rubinetterie come i sanitari sono del tipo a miscelatore monocomando in sufficiente stato e di media qualità;

**IMPIANTI:** Gli impianti, alla vista, appaiono in buono stato, l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, sono presenti una la predisposizione per la pompa di calore del tipo "split" a espansione diretta e per una stufa a pellets, è presente un caminetto nella cucina; è inoltre presente uno scaldino a gas per l'impianto idrico sanitario per il quale non è stato possibile testarne il funzionamento.

**CAMINETTO:** ubicato nella cucina e rifinito in piastrelle di gres e mattone refrattario.

## QUESITO N° 3

*(conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento)*

**Lotto 1)** Quota pari a 1/1 della piena proprietà della unità abitativa sita in Villasor via Roma n.46, censita al N.C.E.U. al Foglio 51 part. 5296, sub 4 graffati sub 5 e 7, cat. A/4, Classe 2, Consistenza vani 7,5, Superficie catastale totale 126 m<sup>2</sup>, rendita euro 278,89.

Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento. I dati riportati hanno comunque consentito di individuare l'immobile, e rappresentano in questo caso la storia del compendio pignorato.

## QUESITO N° 4

*(eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)*

**Lotto 1)** Quota pari a 1/1 della piena proprietà della unità abitativa sita in Villasor via Roma n.46, censita al N.C.E.U. al Foglio 51 part. 5296, sub 4 graffati sub 5 e 7, cat. A/4, Classe 2, Consistenza vani 7,5, Superficie catastale totale 126 m<sup>2</sup>, rendita euro 278,89.

**Sono presenti difformità e incongruenze sulle planimetrie catastali:**

- **Ultima Planimetria Catastale in atti: risulta non conforme allo stato di fatto: al piano terra diversa distribuzione interna nella zona giorno, aumento di volume per ricavare un disimpegno tra bagno e cucina, al piano primo vi è una veranda chiusa adibita a camera da letto e il locale ripostiglio sulla terrazza risulta inesistente.**

- **Planimetria Catastale di primo impianto del 1957: L'immobile risulta non conforme: al piano terra diversa distribuzione interna nella zona giorno, aumento di volume per ricavare un bagno, un disimpegno tra bagno e cucina, un vano scala, l'ampliamento della cucina; al piano primo ampliamento volumetrico per la chiusura di una veranda adibita a camera da letto.** Essendo l'immobile sprovvisto di progetto (non è stata riscontrata documentazione progettuale presso il Comune di Villasor), per la conformità urbanistico - edilizia si fa riferimento alla Planimetria catastale di primo impianto risalente al 1957. Sono necessari aggiornamenti catastali per riallineare l'immobile allo stato di fatto essendo presenti abusi.

#### QUESITO N° 5

*(utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)*

**Lotto 1)** Quota pari a 1/1 della piena proprietà della unità abitativa sita in Villasor via Roma n.46, censita al N.C.E.U. al Foglio 51 part. 5296, sub 4 graffati sub 5 e 7, cat. A/4, Classe 2, Consistenza vani 7,5, Superficie catastale totale 126 m<sup>2</sup>, rendita euro 278,89, **ricade in zona Zona omogenea A - Centro Antico del Programma di Fabbricazione vigente.**

#### QUESITO N° 6

*(conformità urbanistica dell'immobile - costi eventuale sanatoria)*

**Lotto n° 1** - Per l'immobile oggetto di consulenza è stata rilasciata la seguente autorizzazione:

Esecuzione Immobiliare R.ES. n°62/21

4 MORI SARDEGNA S.R.L.  
Contro  
XXX XXX + 1



- Autorizzazione Edilizia n. 433/93 del 21.06.1993 prot. 4984 per sostituzione infissi;
- Autorizzazione Edilizia n. 2201/93 del 2.9.2005 prot. 7500 per demolizione e rifacimento di un solaio;
- L'immobile risulta privo del Certificato di Agibilità.

Non sono risultate esistere altre pratiche edilizie sull'immobile presso gli Uffici Comunali.

L'immobile in relazione all'impianto catastale che riporta la data di primo impianto del 09/09/1953 (**vedi All. 2 e All. 3 Accesso agli atti**) risulta essere realizzato in epoca antecedente il 1967.

Rispetto alla planimetria di impianto recante la data del 09/09/1953 (**All. 3 Catastali**) si può dire che risulta non conforme in quanto:

- ✓ **Risultano realizzato un ampliamento volumetrico al piano terra per ingrandire la cucina, un vano scala per l'accesso al piano primo, nel cortile è stato ricavato un locale da bagno reso comunicante con il resto dell'abitazione attraverso una vetrata in alluminio con copertura in pannelli di policarbonato: al piano primo è stata ricavata una camera ulteriore e una terrazza sul volume ampliato della cucina del piano terra, (All. 6)** ("Rilievo stato di fatto"). Si segnala che tale difformità, a parere dello scrivente, non può essere sanabile con la richiesta di una nuova Concessione in sanatoria e/o mediante accertamento di conformità in quanto ai sensi

dell'art. 36, comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 sono state rilevate variazioni essenziali ai sensi dell'art. 5 della L.R. n° 23/85 consistenti in una maggiore superficie utile abitabile con aumento della volumetria superiore al 10% di quella esistente;

**rispetto all'ultima planimetria catastale risultano inoltre le ulteriori seguenti difformità:**

- ✓ **Diversa disposizione dei vani interni:** al piano terra nella zona giorno risulta modificata la dimensione del soggiorno mediante la demolizione di in tramezzo.

**Per quanto sopra l'immobile in questione, vista la tipologia degli abusi realizzati non potrà essere sanato e, si ritiene corretto considerare la riduzione in pristino degli abusi riscontrati per ricondurlo in liceità. Gli oneri connessi alle demolizioni sono stati determinati in euro 20.500,00 e vanno considerati per il calcolo del valore finale di mercato dell'immobile.**

#### QUESITO N° 7

*(frazionamenti possibili)*

Data la natura del bene pignorato, si è proceduto alla formazione di n. 1 lotto individuato senza procedere a frazionamenti.

#### QUESITO N° 8

*(quote di proprietà e divisibilità del bene)*

Il bene è pignorato pro quota di 1/1 dell'intero ed è di proprietà di XXX  
XXX C.F. [REDACTED] per la quota di ½ della piena

proprietà e di XXX XXX C.F. [REDACTED] per la quota di ½ della piena proprietà.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### QUESITO N° 9

*(immobile libero od occupato – titoli legittimanti la detenzione del bene)*

L'immobile è attualmente in uso alla signora XXX XXX e alsig. XXX XXX in forza dell'Atto di acquisto Trascritto a Cagliari il 09/06/1993, Reg Gen.30172, Reg. Part.19959 Rogito Notaio Michele Puxeddu in data 09/08/2005, rep. n.6839, Racc. 506. Risulta nominato un Custode: dott. Suelzu Gianmichele.

#### QUESITO N° 10

*(occupazione da parte del coniuge separato – provvedimento di assegnazione della casa coniugale)*

Nessuna segnalazione in proposito.

#### QUESITO N° 11

*(esistenza di particolari vincoli artistici, storici, etc. – vincoli od oneri di natura condominiale.... esistenza di diritti demaniali o usi civici)*

Sull'immobile oggetto del pignoramento non risultano particolari vincoli artistici o storici puntuali. L'immobile risulta inserito nel Centro Matrice di Antica e prima formazione di cui alla Norma del Piano Paesaggistico Regionale. Non risulta gravare alcun diritto demaniale. È stato ispezionato l'Inventario delle terre civiche predisposto dall'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agropastorale della Regione Sardegna e non risulta uso civico. Sull'immobile oggetto del pignoramento non risulta gravare alcun diritto demaniale o vincolo per servitù pubbliche.



## QUESITO N° 12

(criterio di stima - determinazione del valore commerciale dell'immobile)

**Criterio e metodo di stima adottato**

*Il metodo di stima per comparazione diretta*

Questo metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili.

Tale confronto, basato su determinati parametri, consentirà la formazione di una scala dei prezzi all'interno della quale inserire l'immobile oggetto di stima. È quindi ovvio che per pervenire ad un risultato oggettivo sarà necessario individuare opportuni immobili di confronto e parametri sufficientemente qualificativi.

La scelta degli immobili da comparare ha come premessa l'individuazione di un *mercato omogeneo*, ovvero di una porzione di area urbana all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Occorre tuttavia specificare che non necessariamente il mercato omogeneo coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, e che talvolta all'interno dello stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle *aree omogenee* nelle quali alcune caratteristiche che portano alla determinazione del valore sono più significative di altre.

Una volta individuati gli immobili di confronto occorre determinare i parametri che qualificano un immobile, consentendone successivamente il confronto con altri simili. Solitamente tali parametri tengono conto delle caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive, che possono essere così esemplificate:

**Caratteristiche di localizzazione**

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (in particolare per "generi di largo e generale consumo");
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.

#### Caratteristiche di posizione

- esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- eventuale panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza;
- altezza dal piano stradale.

#### Caratteristiche tipologiche

- età dell'edificio (e delle unità immobiliari eventualmente aggiunte in epoche successive); caratteristiche architettoniche (da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare quanto in funzione degli eventuali maggiori costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione);
- tipologia e condizioni statiche delle strutture (esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie), delle coperture e delle rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale, ecc.) e della specifica unità

immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani di abitazione e dei servizi) con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti, ecc.;

- dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo (areazione, presenza di umidità, ecc.);
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, impianti di ascensori e montacarichi, telefoni interni, ecc.).

#### Caratteristiche produttive

- situazione locativa attuale dell'unità immobiliare;
- presenza di servitù (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura;
- eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo;
- stato giuridico del venditore ed assenza di problemi legati (quali successioni, fallimenti, liti, ecc.);
- modalità di pagamento del prezzo richiesto;
- presenza di mutui bancari;
- eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto, ecc.

Da un'analisi dei dati storici del mercato immobiliare appare evidente il fatto che le singole caratteristiche non influenzino allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane; per esempio la centralità

di un immobile sito in un mercato omogeneo centrale ha una rilevanza sicuramente inferiore a quella di un analogo immobile localizzato in un mercato periferico in quanto, in quest'ultimo, è possibile apprezzare un'eventuale centralità locale, mentre nel primo la centralità è una caratteristica sostanzialmente appartenente a tutti gli immobili.

Volendo quantificare i risultati ottenuti, e tenendo presente che tale procedimento porta inevitabilmente a delle approssimazioni, l'incidenza percentuale delle singole caratteristiche nella formazione del prezzo può essere così riassunta:

Mercati omogenei relativi alle aree considerate

Tabelle dell'Orefice

		<u>Val. min.</u>	<u>Val. max.</u>
Caratteristiche	di	10%	30%
localizzazione			
Caratteristiche di posizione		10%	20%
Caratteristiche tipologiche		20%	25%
Caratteristiche produttive		10%	25%
Totale		50%	100%

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile in oggetto è dato dal valore del fabbricato calcolato per comparazione diretta.

Si è proceduto con una stima comparativa per la valutazione di un congruo prezzo unitario di mercato di un fabbricato, all'interno di un mercato omogeneo, con caratteristiche medie di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive.

I valori di riferimento dei parametri utilizzati sono:

	<i>Val. min.</i>	<i>Val. max.</i>
Caratteristiche di localizzazione	10	30
Caratteristiche di posizione	10	20
Caratteristiche tipologiche	20	25
Totale	40	75

n.b. Sono stati considerati immobili dalle caratteristiche produttive simili, tali da non incidere sulla valutazione economica del bene.

Dalla cui analisi si ottiene la quotazione al mq dell'immobile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO UNICO**

Comune di Villasor (SU), Via Roma n.46

Civile Abitazione

N.C.E.U. Foglio 51, Mappale 5296, sub 4, graffato sub 5 e 7, cat. A/4, Classe 2,  
Consistenza vani 7,5, Superficie catastale totale 126 m<sup>2</sup>, rendita euro 278,89

Quota pari a 1/1

Considerato che nella zona omogenea di riferimento per la tipologia edilizia in esame i prezzi al mq commerciale in prossimità della zona in esame sono dell'ordine di 750,00 Euro/m<sup>2</sup>,

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1**

Provincia: CAGLIARI

Comune: VILLASOR

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min			Min		
Abitazioni Civili	NORMALE	700	900	L	2,7	3,5	L

27

Esecuzione Immobiliare R.E.S. n°62/21

4 MORI SARDEGNA S.R.L.

Contro

XXX XXX + 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min			Min		
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	750	L	2,2	3	L

Considerato che l'immobile non è in buone condizioni di manutenzione. Considerata la tipologia di immobile, casa indipendente su due livelli con ubicazione in centro storico in aderenza con altri fabbricati (tipo-schiera) e con la presenza di cortile interno, considerata l'assenza di posto auto, considerata la posizione strategica di vicinanza ai servizi del centro abitato, la vicinanza ai centri commerciali, considerata altresì la presenza di abusi non sanabili, si può ottenere il più probabile valore di mercato attuale considerando il valore medio tra quelli per le abitazioni di tipo economico pari a 650 €/m<sup>2</sup> a cui si applica il coefficiente correttivo del -10% per il cattivo stato di manutenzione al prezzo medio individuato.

Il valore unitario (quotazione a mq) dell'immobile in base all'analisi fatta è pari a

$$650,00 \text{ €/m}^2 \times 0,9 = 585 \text{ €/m}^2$$

Per quanto sopra il valore dell'immobile sarà pari a

$$585,00 \text{ €/m}^2 \times 144,25 \text{ m}^2 = 84.386,25 \text{ €.}$$

Considerati i costi in detrazione per:

- Demolizione dei manufatti abusivi

**Euro 20.500,00**

- Pratica edilizia per accertamento di conformità compresi oneri e sanzioni: **Euro 2.000,00**
- costi per ricondurre l'immobile in una corretta situazione catastale **Euro 500,00.**
- costi per l'ottenimento del Certificato di Agibilità pari a **Euro 3.000,00.**
- riduzione del 3% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari a **Euro 2.531,60;**

Il valore complessivo del bene immobiliare stimato è di:

$$V_{\text{Lotto n°1}} = 84.386,25 \text{ €} - 26.531,58 \text{ €} = 55.854,66 \text{ €}$$

Il prezzo arrotondato è pari a: **56.000,00 € (euro cinquantaseimila/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



QUESITO N° 14

*(informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione)*

Non essendo l'immobile appartenente a un condominio costituito, non sono state riscontrate spese di gestione condominiale.



QUADRO RIASSUNTIVO**- Lotto Unico**

Quota di 1/1 di Civile abitazione di 144,25 m<sup>2</sup> commerciali in Villasor via Roma n.46

**CONCLUSIONI**

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza alla data attuale è pari a **56.000,00 €** meglio riepilogato nella seguente tabella.

<b>Lotto</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Valori €</b>
<b>VILLASOR</b>		
<b>1</b>	Appartamento in centro storico	<b>€ 56 000,00</b>
<b>TOTALE</b>		<b>€ 56 000,00</b>



Ritenendo aver di bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferito con il solo scopo di accertare la verità, fatti salvi i diritti di ogni avente causa e dello scrivente per quanto non pertinente e non a conoscenza, si rassegna la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione che dovesse necessitare.

Il C.T.U. allega alla presente relazione la documentazione che ha ritenuto idonea per una corretta individuazione degli immobili

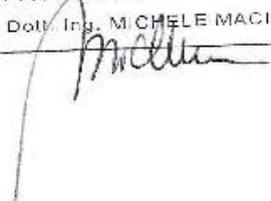
Cagliari, 27.09.2022

il C.T.U.

Dott. Ing. Michele Macis

ASTE GIUDIZIARIE.it

ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA DI CAGLIARI  
M. 4369 Dott. Ing. MICHELE MACIS



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare R.E.S. n°62/21

4 MORI SARDEGNA S.R.L.

Contro

XXX XXX + 1

32



**ALLEGATI**



- All. 1 - Documentazione fotografica
- All. 2 - Accesso agli atti Uffici Comunali;
- All. 3 - Documentazione catastale: Visure e planimetrie;
- All. 4 - Copia note di trascrizione;
- All. 5 - Copia Progetti-Concessioni-Agibilità;
- All. 6 - Rilievi Stato Attuale
- All. 7 - Verbali di sopralluogo
- All. 8 - Certificato di stato civile

