

Riepilogo dati procedimento Esecuzione Immobiliare

Rito: Esecuzione immobiliare Post Legge 80

Numero di Ruolo generale: 456/2018

Giudice: Dr.ssa Paola Mameli

C.T.U.: Ing. Gianluca Deidda

Parti:

Debitore:

Quota di possesso dell'esecutato: 1/2

Terzi interessati nel procedimento di esecuzione: Nessuno

Immobili pignorati: 1

Stato degli immobili: libero

Valore stimato per gli immobili pignorati: € 115.000,00

Conformità e vizi negli immobili pignorati: Nessuno

Altre pendenze sugli immobili pignorati: Nessuno

Creditori sugli immobili pignorati:

-
-
-
-

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 456/2018 promossa

da

Contro

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. ING. GIANLUCA DEIDDA

ASTE
GIUDIZIARIE® *****

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSA.

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 28 Gennaio 2022 io sottoscritto Ing. Gianluca Deidda, nato a Cagliari il 21/06/1971, libero professionista residente in Quartu Sant'Elena (Ca) in via Antares n. 20, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 3562 e all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito con procedimento telematico in data 5 Febbraio 2022, accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

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

2. a) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e 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'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 procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto*

l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

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

4. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5. proceda, prima di tutto, all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o

modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° , del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. *se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli 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. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

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 (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*

10. *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

11. *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici,*

alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

12. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13. determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della

stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14. acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15. predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere

le risposte ai quesiti;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo

compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;

f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in

2. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Pignoramento immobiliare ai danni del Sig.

codice fiscale

del seguente immobile con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato, anche se successivamente introdotto, sito in Carloforte Loc.

Isola Piana, contraddistinto al catasto dei fabbricati del Comune di Carloforte al foglio 1, particella 32, sub 25, categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale

48 mq, rendita € 193,67;

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con la verifica, da parte del sottoscritto CTU, dei documenti in atti, la consultazione in via telematica presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari, per l'acquisizione della relativa documentazione, quindi lo stesso si recava presso lo studio Notarile per estrarre copia conforme degli atti di provenienza dei beni in pignoramento, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carloforte dove alla presenza dei tecnici comunali prendeva visione e richiedeva copia della documentazione riguardante gli immobili in questione.

Le operazioni peritali continuavano con l'accesso programmato per il giorno 12.03.2022 alle ore 9:00, presso l'immobile ubicato a Carloforte (SU) - Loc. Isola Piana, Condominio Villamarina (**foto n. 1 e 2**). L'accesso veniva posticipato rispetto alla data fissata dal sottoscritto, e comunicato all'esecutato Sig. _____ mediante racc. A/R, in quanto non risultava presente nell'unità immobiliare.

Il sottoscritto CTU ha potuto quindi effettuare l'accesso in data 12.03.2022 alle ore

09:00 presso l'unità immobiliare sopradescritta (**allegato n. 1**), alla presenza del Sig. (incaricato dal Condominio per far visionare l'immobile al sottoscritto),

con la scorta della planimetria e visura catastale dell'unità residenziale (**allegato n. 2A-2B**), della Licenza Edilizia n. 24 del 22.07.1975 e delle Concessioni Edilizia in variante n. 50 del 04.06.1979 e n. 36 del 21.01.1980 (**allegato n. 3A-3B-3C**), del relativo progetto approvato allegato all'ultima variante (**allegato n. 3D**), procedeva ad un preliminare esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche degli stessi e in tale occasione ha potuto acquisire una accurata documentazione fotografica (**allegato n. 5**).

4. RISPOSTA AI QUESITI.

RISPOSTA AL QUESITO 1

Effettuata la consultazione del fascicolo di causa, in data 07.02.2022, il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare all'esecutato, mediante raccomandata A/R, l'informativa per il debitore, decreto di nomina e comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali rimandando a successivo avviso la comunicazione della data e dell'orario del sopralluogo.

RISPOSTA AL QUESITO 2

2a) Il sottoscritto CTU ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, Il comma c.p.c., rilevando le seguenti informazioni:

Unità immobiliare in Comune di Carloforte, località Isola Piana, nel Condominio Villamarina, censita nel Catasto dei fabbricati al foglio 1, mappale 32, sub 25, categoria A/7, classe 2, vani 3, rendita catastale € 193,67.

Presenza nella documentazione in atti del certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 attestante le risultanze delle visure

11225/1615 dei rispettivi registro generale e registro particolare, contro
, sulla quota di 1/2 dell'immobile sopra descritto;

5. pignoramento immobiliare in forza di atto esecutivo emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 22 ottobre 2018, cronologico 5466/2018, a favore del Condominio – Isola Piana iscritto in data 5 dicembre 2018 ai numeri 35457/26589 dei rispettivi registro generale e registro particolare, contro , sulla quota di 1/2 dell'immobile sopra descritto.

2e) Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto a recuperarlo presso l'ufficio di Stato Civile del Comune di . Da tale documentazione si evince che l'esecutato non è coniugato.

RISPOSTA AL QUESITO 3

Il bene oggetto di pignoramento è una unità abitativa inserita nel fabbricato n.12 localizzato nel lato est dell'insediamento del Condominio dell'Isola Piana nel Comune di Carloforte al piano primo, individuato con il n.18.

L'immobile fa parte di un condominio privato residence turistico comprendente abitazioni, spazi comuni, servizi e il cui accesso e fruizione è riservato ai soli proprietari e loro ospiti, dotato di un piccolo approdo privato, è raggiungibile soltanto via mare dai vicini porti di Carloforte, Calasetta e Portoscuso.

Ad eccezione della gestione dei rifiuti urbani, il condominio è autonomo rispetto a Carloforte, le acque reflue confluiscono in un depuratore e vengono poi riutilizzate per l'irrigazione, mentre l'approvvigionamento idrico viene garantito da una rete di pozzi artesiani. L'energia elettrica è fornita grazie ad una piccola centrale termoelettrica

costituita da gruppi elettrogeni alimentati a gasolio.

Gli spazi a disposizione dei condomini comprendono due campi da tennis e piscina, un bar aperto nei soli mesi estivi.

L'immobile pignorato prospetta per due lati su area condominiale e per gli altri due lati con altre unità residenziali facenti parte dello stesso corpo di fabbrica.

Dal punto di vista catastale è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carloforte al foglio 1, particella 32, subalterno 25, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 3,

superficie catastale mq 48, rendita catastale € 193,67.

L'unità residenziale ha una superficie calpestabile complessiva di mq. 44,43 così suddivisa: soggiorno-pranzo con angolo cottura mq 22,97, camera mq 9,08, bagno mq 3,61 e disimpegno mq 1,77 (**allegato n. 4**).

L'ingresso all'immobile avviene dall'area condominiale mediante una scala e un ballatoio comune, che consente di raggiungere il l'ingresso dell'unità residenziale, che avviene attraverso un portoncino e una portafinestra in legno (**foto n. 1, 2, 3 e 4**).

Esternamente le pareti si presentano intonacate al fratazzo ed in buono stato di conservazione.

Come si evince dalla planimetria l'unità immobiliare risulta costituita da:

un soggiorno-pranzo con angolo cottura (**foto n. 5, 6, 7 e 8**), una camera da letto (**foto n. 11 e 12**), un bagno (**foto n. 10**) e un disimpegno (**foto n. 9**) dove è ubicato un piccolissimo soppalco;

L'immobile risulta realizzato con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e tamponature in laterizio, copertura a falde con orditura in legno e soprastante manto di togolo, intonacatura al civile e tinteggiata, portoncino in legno, infissi esterni e interni in legno, pavimenti in gres, una parete del soggiorno in pietra

(foto n. 7), placcature con piastrelle ceramiche nei bagni (foto n. 10), si riscontrano ottime finiture interne, i bagni sono dotati di tutti gli apparecchi igienico-sanitari completi di rubinetteria, inoltre l'unità immobiliare è collegata agli impianti idrico-fognari ed elettrico.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

RISPOSTA AL QUESITO 4

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO 5

Dalle indagini catastali eseguite e dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che la planimetria catastale presente in atti non necessita di essere aggiornata in quanto conforme allo stato dei luoghi.

RISPOSTA AL QUESITO 6

L'immobile è localizzato dal Piano di Fabbricazione vigente in zona F – Turistica e dal Piano Urbanistico del Comune di Carloforte, riadottato in data 09.04.2020, in zona urbanistica F1/01 (insediamenti turistici spontanei). In attesa dell'approvazione definitiva vigono le clausole di salvaguardia.

Le Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano di Fabbricazione prevedono per la sottozona Isola Piana: *"Nell'isola Piana ogni intervento sarà permesso limitatamente alla zona edificata. Nell'ambito di detta zona sarà consentito modificare e ristrutturare gli edifici conservando inalterati i volumi e le altezze"*.

Le Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Urbanistico Comunale all'art. 26 – zona F insediamenti turistici – al comma 8 prevedono: *"per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro*

e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizi, come definiti dall'art.3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001".

L'Isola Piana è inoltre area fortemente vincolata dal punto di vista paesaggistico:

- in base al D.Lgs 42/2004 articolo 142: "territori costieri entro i 300 metri", vincolo esteso all'intera superficie territoriale dell'isola;
- in base al Piano Paesaggistico Regionale – ambiti di paesaggio – aree ricadenti all'interno degli ambiti omogenei di paesaggio del territorio costiero, disciplinate dagli artt. 12, 13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.;
- in base al D.Lgs 42/2004 articolo 143:
 - fascia di rispetto di 100 m sui beni identitari (edifici dell'antica tonnara) riguardante l'area corrispondente all'insediamento turistico, disciplinati dagli artt. 5 e 9 delle N.T.A. del P.P.R.;
 - area con sistemi a baie e promontori, piccole isole e falesie, estesa all'intera superficie territoriale dell'isola (disciplinate dagli artt. 8, 17, 18, 19 e 20 delle N.T.A. del P.P.R.);
 - area di notevole interesse faunistico, estesa all'intera superficie territoriale dell'isola.

Ricade inoltre interamente in zona SIC (Sito di Interesse Comunitario).

Dall' accesso agli atti è stato possibile accertare che l'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto allo stato attuale secondo le seguenti autorizzazioni:

- Licenza Edilizia n. 24 del 22.07.1975 (**allegato n. 3A**);
- Concessione Edilizia n. 50 del 04.06.1979 (**allegato n. 3B**);
- Concessione Edilizia n. 36 del 21.01.1980 (**allegato n. 3C**);
- Progetto approvato allegato alla Concessione Edilizia n. 36 del 21.01.1980 in

variante all'originaria Licenza Edilizia (allegato n. 3D).

L'immobile in questione dal punto di vista urbanistico ed autorizzativo risulta conforme

RISPOSTA AL QUESITO 7

Il bene pignorato in questione non è divisibile in più lotti avendo una conformazione tale da non consentire il frazionamento.

RISPOSTA AL QUESITO 8

L'immobile pignorato, risulta di proprietà per la quota di 1/2 del Sig. _____ e per la restante quota di 1/2 del Sig. _____

RISPOSTA AL QUESITO 9

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero. Anche dalla richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate è emersa la non sussistenza di contratti in essere sull'immobile registrati a nome dell'esecutato.

RISPOSTA AL QUESITO 10

Il caso prospettato dal quesito non sussiste per la pratica in oggetto.

RISPOSTA AL QUESITO 11

Per gli immobili eseguiti, lo scrivente CTU non ha riscontrato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Ed inoltre non ha rilevato l'esistenza di vincoli di natura condominiale.

RISPOSTA AL QUESITO 12

Il sottoscritto CTU non ha rilevato l'esistenza di vincoli e pesi gravati da censo, livello o uso civico, diritti demaniali od altro.

RISPOSTA AL QUESITO 13

Il procedimento estimativo utilizzato per la stima di tutti gli immobili eseguiti consisterà nel determinare quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli

possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo della stima. Nel caso specifico, l'aspetto economico è individuato nel più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, da valutare allo stato attuale.

Fra i diversi metodi che si possono utilizzare per determinare il valore di mercato, si è ritenuto più idoneo mediare tra quello analitico e quello sintetico comparativo.

Stima analitica - Il procedimento

Il criterio applicabile ai fini della determinazione del valore di mercato, si basa sull'applicazione dell'espressione $V=B/i$, dove B è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario, con il fabbricato dato in locazione, o supposto tale. Il valore B viene determinato per differenza tra il canone medio annuo normale di affitto e le spese medie annue normali che sostiene, o dovrebbe sostenere il proprietario con il fabbricato dato in locazione (quote assicurative, deprezzamento, manutenzione dei manufatti, servizi vari, imposte, tasse e contributi vari, spese di amministrazione ecc.) Nel caso specifico in esame l'ammontare di tali spese può ragionevolmente fissarsi nella misura del 25% del canone annuo. Con i si è indicato il saggio di capitalizzazione, o saggio medio di investimento del fabbricato in oggetto, ricavabile in modo diretto attraverso confronto con altri fabbricati simili, di cui sono noti i redditi e i valori, oppure per via indiretta sulla base del saggio di interesse mediamente ritraibile da altri investimenti paragonabili per sicurezza e durata d'impiego. Trattandosi nel caso in esame di fabbricato ad uso non residenziale, e tenuto conto di quanto illustrato in precedenza, valutate le influenze ascendenti e discendenti, il valore i può essere ragionevolmente fissato in ragione del 7,5%.

ASTE GIUDIZIARIE® Stima sintetica - procedimento

Si tratta di esprimere un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con beni analoghi oggetto di scambio negli ultimi tempi, utilizzando quale parametro il valore per unità di superficie convenzionale (€/mq).

Per entrambe le metodologie di stima si è fatto riferimento sia a quanto riportato dal borsino delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sia a quanto riportato dagli annunci di vendita/affitto delle agenzie immobiliari più affermate e competenti che esercitano sul territorio comunale d'interesse nel raggio di 700 m circa dagli immobili oggetto di stima.

Stima analitica secondo l'attuale configurazione

Il calcolo

È stato ipotizzato un più probabile canone di affitto per l'unità immobiliare eseguita destinata a locale residenziale, nelle condizioni e stato in cui si trova, escluso gli arredi, pari a €. 1.000 mensili anticipati.

L'importo a mq/mese applicato scaturisce dalla media aritmetica dei valori di mercato medi per tipologia di immobili simili per destinazione, finiture e superficie in affitto nella zona di ubicazione dell'immobile eseguitato, nonché per confronto e verifica rispetto a quanto indicato dal borsino delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Il saggio di capitalizzazione derivata dal rapporto tra il reddito annuo ed il prezzo di mercato di tale immobile. Per gli immobili non residenziali mediamente si aggira fra il 6,5 / 7,5 % lordo.

Nel caso specifico si applica un saggio di interesse pari al 7,5%

Tutto ciò premesso si ottiene:

Canone ordinario mensile anticipato: €. 1.000,00

Canone annuo posticipato: €. 1.000,00 x (12+78/12x0,075) = €. 12.487,50

Manutenzione, imposte, amministrazione e altre voci:

€. 12.487,50 x 0,25 = €. 3.121,88

Per cui: €. 12.487,50 - €. 3.121,88 = €. 9.365,62

Valore di calcolo: €. 9.365,62 / 0,075 = €. 124.874,93

Valore di calcolo arrotondato a €. 125.000,00

Detrazioni per lavori necessari per manutenzione

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, pertanto non si rendono necessari lavori di manutenzione.

Determinazione del valore attuale secondo la stima analitica.

Da quanto sopra descritto si ottiene che:

Valore attuale del fabbricato = Valore di calcolo - spese di manutenzione

€. 125.000,00 - €. 0.000,00 = €. **125.000,00**

Stima sintetica secondo l'attuale configurazione

Attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto della zona di ubicazione, delle caratteristiche tecnologiche, della consistenza, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, è stato possibile determinare su un campione di n. 5 unità immobiliari, un valore commerciale oscillante tra €/mq 1.800,00 ed €/mq 2.200,00.

Nel caso specifico è stato assunto un valore medio pari a €/mq 2.000,00.

In base alle misurazioni effettuate e dalla restituzione planimetrica (**allegato n. 4**),

risultano le seguenti superfici lorde coperte (comprenditive di tamponature e tramezzi):

superficie unità immobiliare: mq 52,92

Adottando opportuni coefficienti, si sono ottenute le seguenti superfici ragguagliate:

- superficie unità immobiliare: mq 52,92 x 1,00 = mq 52,92

La superficie ragguagliata totale dell'immobile è quindi pari a: mq 52,92

- Superficie Commerciale lorda mq 52,92
- Superficie calpestabile interna pari a mq 44,43

Il valore dell'immobile in esame, tenuto conto di quanto sopra considerato risulta

quindi pari a: €/mq 2.000,00 x mq 52,92 = **€. 105.840,00** approssimato a **€. 106.000,00**

Detrazioni per lavori necessari per manutenzione

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione, pertanto non si rendono necessari lavori di manutenzione.

Determinazione del valore secondo l'attuale configurazione

Da quanto sopra descritto si ottiene che:

Valore attuale del fabbricato = Valore di calcolo - spese di manutenzione

€. 106.000,00 - €. 0.000,00 = **€. 106.000,00**

Visti i risultati ottenuti con l'applicazione dei due metodi di stima, analizzato il mercato immobiliare nella zona d'interesse, viste le caratteristiche costruttive dell'immobile, lo stato dei luoghi e la non conformità dello stesso rispetto agli ultimi atti autorizzativi, la scrivente CTU al fine di addivenire al valore di mercato dell'immobile esecutato, ritiene di procedere alla media aritmetica tra i due valori ottenuti.

Comparazione fra i risultati ottenuti:

Valore ottenuto da stima analitica €. 125.000,00

Valore ottenuto da stima sintetica €. 106.000,00

Valore medio delle due stime = (€. 125.000,00 + €. 106.000,00) / 2 = **€. 115.500,00**

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a €. 115.500,00 approssimato a € **115.000,00** (diconsi Euro centoquindicimilavirgolazero).

RISPOSTA AL QUESITO 14

Il condominio risulta amministrato dal sig.

Dal rendiconto del 2021 si evince un debito del Sig. di euro 25.352,00,

mentre dal bilancio preventivo del 2022 si evincono 4 rate scadute (da euro 1.052,00

cad.) per un totale di euro 4.208,00. Pertanto il debito del Sig. nei

confronti del condominio è pari a €. 29.560,00 (diconsi Euro ventinovemilacinquecento sessantavirgolazero)

RISPOSTA AL QUESITO 15

Il CTU ha provveduto a compilare la check list dei principali controlli effettuati, nonché il riepilogo di tutti i dati inerenti alla procedura esecutiva (**allegato 6**).

5. CONCLUSIONI.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno

la presente relazione di consulenza tecnica con gli allegati.

Il trattamento dei dati personali presenti nella relazione e allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p..

Cagliari li, 18/10/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ING. GIANLUCA DEIDDA

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 - Verbale d'accesso
- Allegato 2A - Visura catastale F.1 M.32 SUB.25
- Allegato 2B - Planimetria catastale F.1 M.32 SUB.25
- Allegato 3A - Licenza Edilizia n.24 del 22.07.1975
- Allegato 3B - Concessione Edilizia n.50 del 04.06.1979
- Allegato 3C - Concessione Edilizia n.36 del 21.01.1980
- Allegato 3D - Progetto approvato allegato alla Concessione Edilizia n.36 del 21.01.1980
- Allegato 4 - Rilievo unità residenziale
- Allegato 5 - Documentazione fotografica
- Allegato 6 - Check list e modello di riepilogo