

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 186/2017 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Cocco Silvia

➤ **PARTE RICORRENTE** - (*Creditore procedente*):

con sede sociale in Via

(Rappr. Legale Avv.ti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- (*Creditori intervenuti*):

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

➤ **CONTROPARTE** - (*Debitore*): XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

R

(Privi di Rappresentante Legale costituitosi);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL TECNICO INCARICATO CTU:

Dott. Ing. Giuseppina Aresu

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tel. XXXXXXXXXXXXXXXX e-mail

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale
Ordinario di Cagliari
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari –
Dott.ssa Cocco Silvia



La sottoscritta **Dott. Ing. Giuseppina Aresu**, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 4312, e nominata, presso il Tribunale di Cagliari, con provvedimento dell'Illustrissimo Giudice esecutore, Dott.ssa Cocco Silvia, **Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare n. 186/2017 contro XX**, si prega di rassegnare la presente relazione tecnica d'Ufficio, composta da n. 32 pagine e n. 11 allegati, in ordine ai quesiti formulatigli dall'Ill.mo Giudice Esecutore in occasione dell'udienza tenutasi in data 22/01/2020.

(Il CTU GIUSEPPINA ARESU)



SOMMARIO

PREMESSA.....	4
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
QUESITI POSTI AL CTU	4
RISPOSTA AL PRIMO QUESITO.....	9
RISPOSTA AL SECONDO QUESITO.....	9
RISPOSTA AL TERZO QUESITO	11
RISPOSTA AL QUARTO QUESITO.....	14
RISPOSTA AL QUINTO QUESITO.....	14
RISPOSTA AL SESTO QUESITO.....	15
RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO	18
RISPOSTA ALL'OTTAVO QUESITO	18
RISPOSTA AL NONO QUESITO.....	19
RISPOSTA AL DECIMO QUESITO	19
RISPOSTA ALL'UNDICESIMO QUESITO.....	19
RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO/	20
RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO	20
CRITERI E METODI DI STIMA UTILIZZATI.....	20
RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO QUESITO	29
RISPOSTA AL QUINDICESIMO QUESITO.....	30
NOTE CONCLUSIVE	30
ELENCO ALLEGATI.....	32

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Con provvedimento dell'Illustrissimo Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco, depositato presso la cancelleria del Tribunale di Cagliari, la sottoscritta Dott. Ing. Giuseppina Aresu, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. XXXX, ha prestato il giuramento di rito in data 05/02/2020 al fine di ricevere la nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare n. 186/2017.

Successivamente al conferimento ed alla accettazione dell'incarico, la sottoscritta C.T.U. acquisiva ed analizzava nel dettaglio la documentazione presente agli Atti della Procedura esecutiva.

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento immobiliare, depositato in cancelleria in data 24/04/2017, sono stati pignorati, a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, i seguenti beni:

quanto a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1. Per la quota di 1/2 della piena proprietà

- fabbricato destinato a civile abitazione, sito in Sanluri Via R. Sanzio n. 1/a, piano primo, distinto al NCEU al foglio **21**, mappale **545**, sub. **2**, cat. A2, Sup. Catastale 162,00 mq, rendita euro 469,98;

quanto a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1. Per la quota di 1/2 della piena proprietà

- fabbricato destinato a civile abitazione, sito in Sanluri Via R. Sanzio n. 1/a, piano primo, distinto al NCEU al foglio **21**, mappale **545**, sub. **2**, cat. A2, Sup. Catastale 162,00 mq, rendita euro 469,98;

QUESITI POSTI AL CTU

Dopo che la sottoscritta Ing. Giuseppina Aresu prestava il giuramento di rito, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, le poneva i seguenti quesiti:

1. **Provveda** – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
2. **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 vent'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;
Predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
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 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;
Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
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 catastale (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'identificazione 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 urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dall'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 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 formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini e 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.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
9. **Accerti** se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso 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 esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11. **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
12. **Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
13. **Determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
14. **Acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
15. **Predisponga** la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

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

L'informativa predisposta dall'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari è stata trasmessa ai debitori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX in data 15/07/2020 a mezzo raccomandata A/R n. 20001064635-6 e n. 20001064637-8.

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

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 vent'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;

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

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 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;

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

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.

La sottoscritta ha verificato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. da cui è emerso una sostanziale coerenza con quanto rilevato nella certificazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano facente data 01/06/2017.

Si allegano pertanto le visure ipotecarie nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (allegato n. 1), la visura storico catastale, la planimetria del bene, l'estratto di mappa catastale (allegati n. 2-3-4).

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle risultanze delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Cagliari, risulta in particolare quanto segue:

l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta agli esecutati XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX in ragione di ½ ciascuno tramite atto di compravendita del 22/04/2010 notaio Franco Ibba REP. N. 81576 trascritto il 27/04/2010 al Registro generale n. 14223 e Registro particolare n. 9141 contro XXXXXXXXXXXXXXXX, genitore degli esecutati.

Al Sig. XXXXXXXXXXXX l'immobile pervenne tramite atto di compravendita del 25/06/1974 notaio Bonu Giovanni REP. N. 15545/8901.

Tale atto attesta la provenienza ultraventennale dell'immobile.

Sull'immobile, in base a quanto si attesta nel ventennio preso in esame, pesano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 27/04/2010 - Registro Particolare 3674 Registro Generale 14224 - Pubblico ufficiale IBBA FRANCO, Repertorio 81577/22678 del 22/04/2010: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX;
- ISCRIZIONE del 06/10/2010 - Registro Particolare 8723 Registro Generale 33235 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 2057 del 09/09/2010: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX;

- TRASCRIZIONE del 22/03/2013 - Registro Particolare 5722 Registro Generale 7301 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO, Repertorio 578 del 05/02/2013: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2017 - Registro Particolare 11092 Registro Generale 14700 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI, Repertorio 2271 del 23/04/2017: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2019 - Registro Particolare 22558 Registro Generale 29900 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO, Repertorio 5621 del 24/09/2019: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di XXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX.

STATO CIVILE ESECUTATI

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Sanluri, è emerso che il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX è di stato civile celibe, mentre il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX ha contratto matrimonio con la Sig.ra XXXXXXXX in data 04/07/2009 in regime di separazione dei beni e in data 20/12/2016 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto in data 01/12/2016.

Si veda a tal proposito l'Allegato n. 6.

RISPOSTA AL TERZO QUESITO

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

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Sanluri, in Via Raffaello Sanzio n. 1a. Trattasi di parte di un edificio a destinazione residenziale (piano primo) edificato in forza di licenza edilizia del 1975 e si sviluppa su un lotto di terreno di **920,00 mq** in zona B2 del vigente piano urbanistico comunale.

ACCESSO DELL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile avviene dalla **Via R. Sanzio al civico n. 1/a**. Trattasi di accesso carrabile dal quale, una volta attraversata una porzione di cortile interno (servitù di passaggio), si accede ad una scala metallica esterna aderente al prospetto posteriore che conduce al piano primo.

CARATTERISTICHE ESTERNE ED INTERNE

L'edificio si articola su tre livelli, un piano seminterrato, un piano rialzato e un piano primo e presenta una superficie coperta di circa 216,00 mq. Il prospetto principale si affaccia sulla Via R. Sanzio, i due prospetti laterali e il prospetto posteriore sono delimitati dal cortile interno.

La costruzione risulta in muratura portante, cm 30, con pilastri centrali e travi in cemento armato; i solai di interpiano e il solaio di copertura, del tipo inclinato, sono di tipo misto con travetti – pignatte spessore 30 cm.

I paramenti murari esterni sono intonacati e tinteggiati. Le condizioni generali dell'immobile sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è distinta al **NCEU al fg. 21 mapp. 545 subalterno n. 2**, è ubicato al piano primo e vi si accede tramite scala esterna in metallo.

Trattasi di locale residenziale avente una superficie utile di quasi 132,00 mq con relativa balconata di poco più di 23,00 mq che corre lungo il prospetto principale dell'edificio e veranda scoperta di poco più di 29,00 mq.

Dalla scala esterna si arriva alla veranda scoperta dalla quale si accede all'unità immobiliare. La porta di ingresso principale si apre sulla cucina, dalla quale si accede al cuore della casa costituito da un ampio soggiorno su cui si aprono tutti gli altri ambienti: un ripostiglio dal quale, tramite una piccola porticina, si accede al locale sottotetto, la camera da letto matrimoniale, un primo disimpegno che conduce al servizio igienico principale e da questo ad un secondo servizio igienico comunicante con la camera da letto matrimoniale e un secondo disimpegno che conduce alla camera da letto singola. Una parte del soggiorno è delimitata con una grande tenda, creando una sorta di ripostiglio.

Al centro della zona soggiorno è presente un vano scala che conduce al piano inferiore rendendoli comunicanti. Trattasi di palese difformità rispetto alla richiesta di frazionamento del 15/01/2010, come meglio spiegato nel quesito n. 6.

I pavimenti e i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in gres porcellanato, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con tinta lavabile. Le porte interne sono in compensato, mentre gli infissi esterni in alluminio; l'oscuramento è ottenuto con persiane pure in alluminio. Oltre all'impianto igienico-sanitario, l'immobile è fornito dell'impianto elettrico e dell'impianto idraulico.

L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite l'ausilio di uno scaldacqua elettrico unico per tutto l'edificio che non è stato possibile visionare in quanto ubicato nella proprietà non oggetto di pignoramento. L'unità immobiliare non è dotata allo stesso tempo di impianto elettrico autonomo ma l'alimentazione elettrica fa capo ad un unico contatore Enel.

Non si rileva alcun sistema di climatizzazione. E' presente nel balcone di pertinenza una unità esterna facente parte di un climatizzatore tipo split non più funzionante. L'unica fonte di calore potenzialmente presente è data dal camino presente nella cucina.

Lo stato di manutenzione e conservazione interna è buono.

L'unità immobiliare non ha alcuna pertinenza e/o parti comuni; come già evidenziato è presente solo una servitù di passaggio finalizzata a consentirne l'accesso dal civico 1a.

DATI CATASTALI ATTUALI

Come da visura catastale allegata (si veda l'allegato n. 2) l'immobile pignorato è attualmente accatastato al N.C.E.U. al **Foglio 21 mappale 545 Sub 2**, cat. A2 classe 5, 7 vani, rendita catastale €. 469,98, superficie catastale 162,00 mq (152,00 mq escluse aree scoperte) sito in Sanluri, Via Raffaello Sanzio n. 3¹ piano 1.

CONFINI

I confini del beni in oggetto risultano così definiti (vedasi allegato n. 5):

Fronte principale: Via R. Sanzio;

Lato sinistro: Via A. Gramsci;

Lato posteriore: Proprietà XXXXXXXXXXXXXXX, distinta al NCT al Fg. 21 mapp. 1028, seminativo, classe 2 superficie 2.290,00 mq;

¹ Il numero civico è indicato in maniera non corretta. Nella realtà il civico di riferimento è il n. 1a

Lato destro: Proprietà XXXXXXXXXXXXX, distinta al NCEU al Fg. 21 Mapp. 588 categoria A2, classe 2, 7 vani.

RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

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'identificazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati indicati nell'atto di pignoramento individuano in maniera inequivocabile il bene oggetto di pignoramento. L'unica precisazione che si può fare, ma che è comunque ininfluenza nella identificazione del bene, riguarda l'erronea indicazione del numero civico come anche riportato nei documenti acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (incongruenza già evidenziata nel quesito precedente).

RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

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.

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta regolarmente accatastato; dalle verifiche effettuate, la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari risulta conforme e coerente con gli elaborati grafici allegati alla richiesta di frazionamento del

15/01/2010 da parte del Sig. XXXXXXXXXX (genitore degli esecutati). Il progetto e l'accatastamento sono stati elaborati dal medesimo tecnico.



RISPOSTA AL SESTO QUESITO

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dall'art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

L'immobile ricade, secondo la tavola di zonizzazione del centro urbano del Piano Urbanistico del Comune di Sanluri, in zona omogenea "B2", di completamento urbano, ove l'edificazione è consentita con concessione diretta per nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, cambi di destinazione d'uso e interventi minori, con un indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 3,0 mc/mq.

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 34 del 02/01/1975 a nome di XXXXXXXXXXXXXXXX.

In seguito sono stati concessi i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 185 del 29/10/1981 per realizzazione di recinzione del lotto di terreno su cui insiste l'edificio;
- Concessione edilizia n. 114 del 01/10/1990 per realizzazione di un loggiato;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 15 del 07/05/1999 per lavori di *"Incremento delle superfici residenziale e non residenziale e coperta nonché cambio di destinazione d'uso del sottotetto con conseguente incremento dell'altezza dello stesso"*;
- Concessione edilizia n. 42 del 13/09/2011 per costruzione di 5 tettoie nel cortile di pertinenza dell'edificio.

Non sono presenti agli atti richieste di Agibilità.

E' stata inoltre rilevata una richiesta di frazionamento del 15/01/2010 attraverso la quale il Sig. XXXXXXXXXXXX informava il Comune di Sanluri della realizzazione di alcune opere interne ed esterne attraverso le quali frazionava in due unità immobiliari l'edificio: una unità costituita dal piano seminterrato e dal piano rialzato e una unità autonoma al piano primo.

Tutti gli atti elencati sono allegati alla presente stima (allegato n. 9).

Nel corso del sopralluogo, eseguito in data 09/11/2020 (si veda allegato n. 10), sono state rilevate alcune **difformità** rispetto alla richiesta di frazionamento del 15/01/2010. Nel dettaglio:

tra le varie opere necessarie per il frazionamento dell'edificio in due unità immobiliari, era prevista l'eliminazione della scala interna di comunicazione tra i due piani e la realizzazione di copertura del vano con solaio in cemento armato. Nella realtà la scala interna è ancora presente ed anche arretrata di poco più di 1,00 ml rispetto alle pilastrate esistenti. Si rilevano inoltre piccole modifiche nella distribuzione interna in relazione alla zona disimpegno tra zona giorno e zona notte e lo spostamento della porta di accesso alla camera da letto matrimoniale, alla zona cucina e al disimpegno tra bagno e camera da letto. E' presente inoltre un vano di accesso al locale sottotetto dal locale ripostiglio.

Ancora si rileva la modifica nella dimensione di due infissi, uno nel soggiorno (finestra in luogo di portafinestra) e uno nel bagno (finestra con dimensioni maggiori rispetto allo stato di progetto) e l'assenza di due pilastri nella veranda scoperta di accesso all'unità immobiliare.

Gli architravi delle finestre che si affacciano sul prospetto principale non presentano un andamento orizzontale come da progetto, ma mostrano la medesima inclinazione della falda del tetto (si veda la documentazione fotografica allegata).

Per ciò che concerne gli spazi esterni non sono presenti i pilastri indicati nella veranda e si osserva una modifica nello sviluppo del parapetto della balconata che si affaccia sul fronte strada.

Da evidenziare inoltre che l'unità immobiliare non è stata resa autonoma dal punto di vista impiantistico dato che, a parte l'assenza di una qualsivoglia fonte di climatizzazione (è presente solo un camino nella zona cucina come unica fonte di riscaldamento), la produzione di energia elettrica e di acqua calda sanitaria fanno capo all'unità abitativa al piano rialzato.

Tutte le modifiche evidenziate sono state riportate nell'elaborato grafico che la sottoscritta ha redatto a seguito di rilievo in loco ed allegato alla presente relazione di stima (si veda allegato n. 6).

Nella richiesta di frazionamento dell'unità immobiliare dovrà essere garantita anche la dotazione minima di parcheggi (1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione).

Le difformità riscontrate sono da considerare modifiche sanabili: trattasi di interventi che si configurano di manutenzione straordinaria che riguardano anche parti strutturali dell'edificio e che pertanto sono soggetti a SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), ai sensi dell'art. 10 bis della LR 23/1985.

A fine lavori dovrà inoltre essere richiesta l'agibilità per l'unità immobiliare. Si evidenzia in tal senso che, al fine di ottenere l'agibilità, la zona notte dovrà essere opportunamente disimpegnata dalla zona giorno come da progetto allegato alla richiesta di frazionamento del 2010.

I costi da sostenere che riguardano sia i lavori edili veri e propri che le spese tecniche e amministrative legate alla presentazione della SCIA e alla richiesta di Agibilità si possono quantificare orientativamente in €. 9.000,00

RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

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

Il bene pignorato non è in alcun modo divisibile in lotti e dovrà quindi essere venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente. Per i dettagli si rimanda al successivo quesito di stima.

RISPOSTA ALL'OTTAVO QUESITO

*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.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.*

A seguito delle verifiche catastali effettuate dalla scrivente, il bene risulta di proprietà dei debitori, XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente per la quota di 1/2 e in base a tali quote è stato predisposto il pignoramento.

Il bene deve essere venduto per intero; come già sopra chiaramente espresso non è fattibile la formazione in concreto di unità derivate vantaggiosamente utilizzabili, funzionalmente indipendenti e rispondenti agli standard urbanistici e igienico-sanitari.

RISPOSTA AL NONO QUESITO

Accerti se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso 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).

L'esperto rappresenta che l'immobile al momento del sopralluogo, effettuato in data 09/11/2020, era occupato da uno dei debitori, XXXXXXXXXXXXXXXX che ivi risiede col fratello XXXXXXXXXXXXXXXX, come si evince dal certificato di residenza (si veda allegato n. 7).

Non risulta alcun contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva di cui trattasi.

RISPOSTA AL DECIMO QUESITO

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

Non sussiste questo caso nella presente esecuzione immobiliare.

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO QUESITO

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

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO/

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 risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o usi civici.

RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO

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.

CRITERI E METODI DI STIMA UTILIZZATI

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, e ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili per il caso di cui trattasi. Si rammenta infatti che l'utilizzo della metodologia di stima da applicare non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, ma sono le condizioni al contorno che inducono a tale scelta.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri da adottare, la dottrina estimale indica, per la determinazione del valore di mercato, due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo *diretto* o sintetico, il secondo *indiretto* o analitico:

- il metodo diretto, sviluppato attraverso procedimenti sintetici, è basato sulla comparazione e si manifesta attraverso il metodo comparativo;

- il metodo indiretto, sviluppato attraverso procedimenti analitici ed è utilizzato in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso del metodo diretto.

Nella valutazione della presente unità immobiliare si procederà col metodo estimativo derivato dal MCA (Market Comparison Approach): trattasi di un **procedimento comparativo pluriparametrico**, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica del cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Ai fini della comparazione, da un lato si dispone dell'immobile oggetto di stima (subject) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro di un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparables) dei quali devono essere note le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

La comparazione avviene sulla base di una pluralità di caratteristiche come superficie, ubicazione, stato manutentivo ecc., come risultanti da esperienze di mercato nel settore immobiliare di riferimento (Comune di Sanluri).

La scelta di utilizzare un procedimento comparativo pluriparametrico va legata alla circostanza che le indagini di mercato hanno fornito un campione di prezzi riferiti ad immobili non sufficientemente omogenei all'immobile oggetto di stima, in particolare per ciò che concerne l'età, la posizione rispetto al centro abitato e la tipologia. La tendenza è quella di scegliere unità immobiliari nuove, anche in edifici plurifamiliari, oppure case indipendenti con giardino, anche se da ristrutturare.

Oltre all'indagine finalizzata all'acquisizione dei prezzi medi di mercato correnti nella zona, si è anche preso in considerazione il riscontro avuto dall'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per l'anno 2020 1° semestre, riferiti all'unità di superficie lorda residenziale. Da evidenziare che le quotazioni OMI possono essere prese in considerazione per individuare un valore presunto e che sono idonee solamente a condurre ad

indicazioni di valori di larga massima, tenuto conto che il valore di un immobile può variare in funzione di molteplici parametri quali l'ubicazione, la superficie, la collocazione nello strumento urbanistico nonché lo stato delle opere di urbanizzazione.

Le fasi operative di tale metodo sono state le seguenti:

- consultazione banca dati Agenzia delle Entrate – OMI;
- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;
- collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.

Il dato di partenza è dunque il valore unitario medio di mercato (€/mq.) rilevato dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) di Cagliari per le unità immobiliari site nello stesso ambito territoriale in cui ricade il bene oggetto di stima. Nel caso di specie, per il Comune di Sanluri, in una posizione periferica rispetto al centro abitato, in riferimento alla tipologia residenziale e con uno stato conservativo cosiddetto "normale", per il primo semestre del 2020 l'OMI individua:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO		SUPERFICIE
		Min	Max	
Abitazione civile	Normale	800,00	1.050,00	L (lorda)

Da evidenziare che tali valori si sono mantenuti pressoché costanti dal secondo semestre del 2018.

Dall'analisi dei dati relativi al numero di transazioni immobiliari raccolti dall'OMI e recentemente pubblicate, si evince che durante il 2019 ci sono state maggiori compravendite di immobili con una superficie commerciale superiore agli 85,00 mq (ancora non sono disponibili i dati del 2020) e si osserva un forte calo del numero di transazioni nei primi due trimestri del 2020 con una parziale ripresa nel terzo trimestre.

Per ciò che concerne le indagini di mercato, dalle ricerche svolte è emerso un mercato locale poco vivace con conseguente limitazione nel numero di comparabili da utilizzare nella presente stima. Si sono prese come riferimento le transazioni effettuate tra il gennaio 2019 e il gennaio 2020, periodo nel quale sono stati rilevati n. 5 casi comparabili che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con l'immobile in oggetto; le differenziazioni in alcune caratteristiche saranno

armonizzate attraverso dei parametri correttivi. Le caratteristiche possedute di diverso grado tra l'immobile in stima e quelli di confronto riguardano:

- **Localizzazione:** l'immobile oggetto di stima si trova in posizione periferica rispetto al centro abitato come gli immobili comparabili ad eccezione di uno che si trova in posizione più vicina al centro. La definizione della localizzazione è stata stabilita in base alle fasce OMI;
- **Tipologia architettonica:** sono state prese in considerazione unità abitative con la medesima categoria catastale e con un numero di vani simile a quella oggetto di stima, ma sia ubicati in edifici plurifamiliari, sia costituenti unità immobiliari indipendenti;
- **Stato manutentivo immobile:** anno orientativo di costruzione e condizioni generali dell'immobile al momento della vendita;
- **Consistenza:** superficie lorda del comparabile rispetto all'immobile oggetto di stima.

Ad ogni caratteristica è stato associato un "peso" che determina un'influenza minore o maggiore nella formazione del prezzo.

Con il reperimento di un'equa e sufficiente casistica di dati relativi ai beni analoghi a quello oggetto di stima, è emerso che i prezzi unitari medi di mercato, riferiti, come detto, alle compravendite tra gennaio 2019 e gennaio 2020, oscillano tra 700,00 €/m² e 1.150,00 €/m². Da sottolineare che i valori forniti dalle agenzie immobiliari di zona non sono mai riferibili al mq, ma sempre al corpo d'opera e riguardano in prevalenza compravendite di immobili realizzati in epoca successiva all'immobile oggetto di stima.

Al fine di rendere più omogenei i prezzi di riferimento per la presente stima, visto che i dati OMI si riferiscono a immobili in stato "normale", il range dei valori dovrà essere opportunamente ampliato per tenere conto dell'eventuale presenza tra i comparabili di immobili in stato "buono" o "scadente".

RANGE VALORI DI MERCATO				
Valori di mercato OMI	min	800,00 €/mq		Valore minimo ammissibile
	max	1.050,00 €/mq		500,00 €/mq
Saggio OMI	Costo stimato da scadente a normale		300,00 €/mq	Valore massimo ammissibile
	Costo stimato da normale a buono		300,00 €/mq	1.350,00€/mq

CONSISTENZA

L'unità di consistenza adottata è il metro quadro di superficie catastale ed è definita secondo i criteri dettati dal DPR 138/98.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (Rif: *Manuale della Banca Dati dell'OMI – Agenzia del Territorio*):

Sup. lorda piano 1: 148,80 mq Sup. comm. = 148,80 mq x 100% = 148,80 mq

Sup. terrazza: 29,28 mq Sup. comm. = (25,00 x 30%) + (4,28 x 10%) = 8,00 mq

Sup. balcone: 23,30 mq Sup. comm. = (23,30 x 30%) = 7,00 mq

Superficie commerciale totale arrotondabile a 164,00 mq

Ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di stima sono stati presi in considerazione 5 comparabili, di cui è noto il prezzo di vendita, la consistenza, la tipologia architettonica, l'ubicazione e lo stato manutentivo.

Una volta noti i dati storici dei beni appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata seguita la seguente procedura:

1. Individuazione delle CARATTERISTICHE differenziali, generali e specifiche degli immobili scelti come riferimento rispetto all'immobile da stimare, con relativa traduzione in punteggi e quantità (vedi Tabella 1);
2. Redazione della tabella dei PREZZI MARGINALI (vedi Tabella 2), delle caratteristiche degli immobili da comparare. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Ad esempio, nel caso del livello di piano, il prezzo marginale esprime l'aumento o la diminuzione di valore di un appartamento al salire di un piano, a parità delle altre condizioni.

3. Determinazione del prezzo di mercato richiesto attraverso la valutazione e la verifica dei risultati. Le operazioni di valutazione consistono nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio tra le caratteristiche del bene da stimare e quelle di ciascun comparabile e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi marginali individuati (vedi Tabella 3). La relazione in base al MCA è infatti la seguente:

$$\text{Variazione di prezzo del comparabile} = \text{Prezzo marginale della caratteristica} \times \text{Differenza di quantità o punteggio}$$

Si tratta di variare il prezzo del comparabile supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o lo stesso punteggio che possiede il bene da stimare (subject). Alla fine del processo si otterrà per ciascun comparabile il prezzo cui esso sarebbe stato pagato se avesse avuto le stesse caratteristiche del subject.

Si ottiene così per ogni immobile in comparazione il prezzo corretto; il valore corretto finale da attribuire al subject si determina quale media aritmetica dei prezzi corretti dei comparabili e dello scostamento in percentuale di questi ultimi dal prezzo medio. La verifica dei risultati accerterà che i prezzi corretti siano all'interno della tolleranza estimale, ovvero + - 10% del valore medio determinato. I comparabili che presentano uno scostamento superiore al 10 % verranno eliminati. Tale operazione viene fatta per ridurre l'effetto creato dalla dispersione dei prezzi, legata sia alle naturali imperfezioni del mercato, sia alle imperfezioni insite nel processo di comparazione, sia alla natura dei comparabili scelti di cui non si ha una perfetta conoscenza.

TABELLA IMMOBILI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE						
Sigla	Prezzo vendita	Consistenza	Prezzo a mq	Tipologia architettonica	Ubicazione	Stato manutentivo
C1	€. 116.000,00	126,00 mq	920,63	Appartamento piano 1	Periferica	Buono
C2	€. 90.000,00	105,00 mq	857,14	UI indipendente	Periferica	Normale
C3	€. 140.000,00	158,00 mq	886,08	Appartamento piano 1	Periferica	Buono
C4	€. 120.000,00	150,00 mq	800,00	UI indipendente	Periferica	Normale
C5	€. 150.000,00	137,00 mq	1.094,89	Appartamento piano 1	Centrale	Buono

1. TABELLA DELLE CARATTERISTICHE

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE					
				Comparabile C1	Comparabile C2	Comparabile C3	Comparabile C4	Comparabile C5	Immobile in stima (S)
Sigla	Nome	Dettaglio	Punteggio	Quantità o numero	Quantità o numero	Quantità o numero	Quantità o numero	Quantità o numero	Quantità o numero
K1	Localizzazione	Zona periferica	0	0	0	0	0	0	0
		Zona normale	1						
		Zona centrale	2						
K2	Tipologia architettonica	Edificio plurifamiliare (< 2p)	0	0	2	0	2	2	0
		Edificio plurifamiliare (>= 2p)	1						
		Unità immobiliare indipendente	2						
K3	Stato manutentivo	Scadente	0	2	1	2	1	2	1
		Normale	1						
		Buono	2						
K4	Consistenza			126,00	105,00	158,00	150,00	137,00	164,00

2. TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE							
Sigla	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coefficienti C_{Ki}	Comparabile C1	Comparabile C2	Comparabile C3	Comparabile C4	Comparabile C5
K1	Localizzazione	$C_{K1} \times P_{Ci}$	€.	0,14	16.240,00	12.600,00	19.600,00	16.800,00	21.000,00
K2	Tipologia architettonica	$C_{K2} \times P_{Ci}$	€.	0,10	11.600,00	9.000,00	14.000,00	12.000,00	15.000,00
K3	Stato manutentivo	$C_{K3} \times S_{Ci}$	€.	300,00	37.800,00	31.500,00	47.400,00	45.000,00	41.100,00
K4	Consistenza	$C_{K4} \times P_{min}$	€/mq	1.00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00

NB: Il prezzo marginale della superficie principale è pari al minimo dei prezzi medi (P_{min}).

Il coefficiente C_{K1} individua il diverso apprezzamento che il mercato attribuisce alla location del bene considerato rispetto ad una diversa location sita nell'ambito della stessa zona OMI di riferimento. Si ritiene che tale caratteristica non possa superare, in condizioni ordinarie, lo scarto percentuale tra il valore massimo e il valore centrale OMI relativo alla zona dell'immobile da stimare ($C_{K1} = (V_{OMI \max}/V_{OMI \text{ centrale}}) - 1$).

Per ciò che concerne il coefficiente C_{K2} , si ritiene non possa superare, in condizioni ordinarie, il 10% del prezzo complessivo dell'immobile.

Il coefficiente C_{K3} rappresenta il costo medio unitario maggiorato dei costi indiretti necessario per far passare l'immobile da uno stato all'altro; S_{Ci} è la superficie commerciale dell'unità in comparazione.

3. TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
		Comparabile C1		Comparabile C2		Comparabile C3		Comparabile C4		Comparabile C5	
Sigla	Nome	Quantità o peso	Correzione prezzo	Quantità o peso	Correzione prezzo	Quantità o peso	Correzione prezzo	Quantità o peso	Correzione prezzo	Quantità o peso	Correzione prezzo
K1	Localizzazione	0	0	-1	-16.240,00	0	0	0	0	0	0
K2	Tipologia architettonica	0	0	-2	-18.000,00	0	0	-2	-24.000,00	-2	-30.000,00
K3	Stato manutentivo	-1	-37.800,00	0	0	-1	-47.400,00	0	0	-1	-41.100,00
K4	Consistenza	38	30.400,00	59	47.200,00	6	4.800,00	14	11.200,00	27	21.600,00
RISULTATI	Prezzo iniziale	116.000,00		90.000,00		140.000,00		120.000,00		150.000,00	
	Prezzo corretto	108.600,00		102.960,00		97.400,00		107.200,00		100.500,00	
	Prezzo corretto/mq	662,20		627,80		593,90		653,66		612,80	
	Scostamento %	-5,10%		0,36%		5,74%		-3,74%		2,74%	

Lo scostamento è rapportato al valore medio dei prezzi corretti.

A seguito dei risultati ottenuti si ritiene possa considerarsi congruo con sufficiente attendibilità il seguente prezzo medio, riferito all'unità di Superficie Commerciale, determinato nel Valore Unitario arrotondato pari a € 630,00 €/m²; a conclusione, tenuto conto della consistenza dell'immobile in esame, otteniamo la seguente valutazione:

Valore di mercato immobile: 630,00 €/m² x 164,00 mq = €. 103.320,00

Tenuto conto che è necessario eseguire delle opere di demolizione per ripristinare lo stato di luoghi a seguito degli abusi non sanabili realizzati sull'immobile, occorre effettuare delle decurtazioni al prezzo così determinato.

- Per opere interne di tipo edile e impiantistico: €. 6.500,00;
- Per redazione di SCIA finalizzata alla regolarizzazione delle modifiche degli infissi sui prospetti, per la realizzazione di opere interne finalizzate al frazionamento dell'unità immobiliare (opere edili e impiantistiche) e per richiesta di Agibilità: €. 2.500,00.

CONCLUSIONI

Pertanto, la sottoscritta CTU stima il più probabile valore di mercato dell'immobile pari a €. **94.300,00.**

Si precisa che la stima è da intendersi a corpo e non a misura.

RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO QUESITO

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.

Dai colloqui intercorsi con il proprietario del bene pignorato non è stato possibile acquisire alcun dato circa le spese di gestione e manutenzione dei locali di cui all'unità immobiliare in oggetto.

Il bene tra l'altro non fa parte di un complesso condominiale per cui non esistono spese condominiali non pagate o spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Non risultano cause in corso riguardanti i beni oggetto di stima.

RISPOSTA AL QUINDICESIMO QUESITO

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

La check list è stata predisposta e trasmessa in modalità telematica PCT in data 16/11/2020; il foglio riassuntivo di tutti i relativi dati è allegato alla presente relazione di stima.

NOTE CONCLUSIVE

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Eventuali note di osservazione al proprio elaborato dovranno pervenire presso lo studio della sottoscritta, sito in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (c.a.p. XXXXX), quindici giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

La presente relazione, che si compone di n. 33 pagine e n. 10 allegati, viene depositata telematicamente.

La copia, per i debitori, viene inviata a mezzo di raccomandata A.R. come di seguito riportato: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX, Via R. Sanzio n. 1/a, 09025 – Sanluri (SU);

La copia, per il creditore pignorante, viene inviata a mezzo Pec, presso lo studio legale degli Avv.ti

La copia per i creditori intervenuti viene inviata a mezzo Pec ai seguenti recapiti:

- Per XXXXXXXXXX : presso lo Studio dell' [REDACTED] - [REDACTED]
- Per XXXXXXXXXX: presso lo Studio dell' [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con osservanza,

Donori, li 21/02/2021

(Il CTU ING. Giuseppina Aresu)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO n. 01 Composto da n. 19 pagine esclusa la copertina
VISURE IPOTECARIE;

ALLEGATO n. 02 Composto da n.6 pagine esclusa la copertina
VISURE STORICO-CATASTALI;

ALLEGATO n. 03 Composto da n. 1 pagine esclusa la copertina
PLANIMETRIA CATASTALE;

ALLEGATO n. 04 Composto da n. 1 pagine esclusa la copertina
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE;

ALLEGATO n. 05 Composto da n. 2 pagine esclusa la copertina
VISURE CATASTALI CONFINANTI;

ALLEGATO n. 06 Composto da n. 1 pagine compresa la copertina
CERTIFICATO STATO CIVILE;

ALLEGATO n. 07 Composto da n. 1 pagine esclusa la copertina
CERTIFICATO RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA;

ALLEGATO n. 08 Composto da n. 1 pagine esclusa la copertina
PIANTA RILIEVO UNITA' IMMOBILIARE;

ALLEGATO n. 09 Composto da n. 30 pagine esclusa la copertina
CONCESSIONI EDILIZIE CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI;

ALLEGATO n. 10 Composto da n. 2 pagine esclusa la copertina
VERBALE DI SOPRALLUOGO;

ALLEGATO n. 11 Composto da n. 17 pagine esclusa la copertina
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it