

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 243/2022

BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

CONTRÒ

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. SSA FLAMINIA IELO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cagliari 05 APRILE 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

Geom. Alessandro Foddis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO GEOM. ALESSANDRO FODDIS VIA GALLUS 18 SELARGIUS- CA-R.E.243/2022



SOMMARIO

1. PREMESSA pag. 2
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI pag. 6
3. DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILI pag. 8
4. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETÀ pag. 8
5. VISURE PRESSO IL SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE pag. 9
6. REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE pag. 10
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI pag. 10
8. RISPOSTA AI QUESITI pag. 11
9. VALORE COMMERCIALE pag. 12
10. OSSERVAZIONI FINALI pag. 14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geom. Foddis Alessandro – Via Gallus 18 - 09047 Selargius (CA) - R.E. 243/2022



1. PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Foddìs Alessandro, [REDACTED], iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Cagliari, al n. 2980, con studio professionale in Selargius, nella Via Gallus al n. 18, nominato, in data 15/03/2023, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Cagliari, Dott.ssa Flaminia Ielo, al fine di dare risposta, in riferimento agli immobili in appresso descritti, ai seguenti quesiti:

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

Studio Tecnico Geom. Foddìs Alessandro – Via Gallus 18 - 09047 Selargius (CA) - R.E. 243/2022



- 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 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;

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 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 dati relativi 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) alleggi 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) alleggi 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 precedenti 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, nonché una copia della perizia epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente nella piattaforma gratuita "procedure.it"; 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 caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il sottoscritto iniziava le operazioni di consulenza, con tutti quei rilievi negli immobili in oggetto, atti all'espletamento dell'incarico affidato dal Giudice, previo avviso alle parti (tramite) invio di raccomandata A.R. e posta elettronica certificata) ed effettuava il sopralluogo necessario in Gonnesa, Via Giuseppe Mazzini n. 20 – 22 - 24, Via Della Libertà n. 17, piano terra e piano primo, in data 05/10/2023, ed in Via Della Libertà n. 17/A in data 25/10/2023.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono:

- A) Unità immobiliare con destinazione catastale autorimessa, ma attualmente adibita a locale di sgombero, situata nella Via Mazzini al n. 24, piano terra, distinta in catasto al foglio 5 mappale 2569 sub. 1 (ex 379 sub. 1);
- B) Nel piano terra è situata un'altra autorimessa, anch'essa in gran parte utilizzata come locale di sgombero, con ingresso dalla stessa Via Mazzini dal civico n. 20, distinta al foglio 5 mappale 2569 sub. 2 (ex 379 sub. 2). Le unità al piano terra, col vano scala di accesso al primo piano ricoprono l'intera superficie del lotto;
- C) L'ultima unità immobiliare oggetto del pignoramento ubicata al primo piano della Via Mazzini con ingresso dal vano scala al civico n. 22 era distinta in catasto al foglio 5 mappale 2569 sub. 3 (ex 379 sub. 3), questo immobile risultava sul posto diviso in due appartamenti, separati e dati in locazione entrambi con contratti registrati all'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto previa autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni ha provveduto al frazionamento catastale. L'unità immobiliare prima distinta col sub. 3, ora risulta soppressa. Dalla variazione di frazionamento del sub. 3 sono stati costituiti il subalterno 7 ed il subalterno 8. A queste unità immobiliari si accede nel sub. 7 dalla Via Mazzini n. 22 e dalla Via Della Libertà n. 17, e nell'appartamento col sub. 8 si accede dal cortile posteriore



adiacente la strada denominata Via Della Libertà, n. 17/A. Tra le due unità al primo piano, al centro è situato, per poter dare luce ai vani un cavedio (pozzo di luce). Tutto il primo piano risulta in buone condizioni nelle rifiniture e di manutenzione. Gli immobili al piano terra risultano ancora allo stato grezzo all'interno, in parte impraticabili, in parte utilizzati come deposito di materiali e attrezzi vari. Il fabbricato di cui fanno parte anche gli immobili oggetto dell'esecuzione, è situato in zona centrale dell'abitato di Gonnese, ben servita da attività commerciali e di prima necessità.

Nella giornata del 05/10/2023 stabilita per le operazioni peritali, si è potuto accedere nei locali ubicati al piano terra in Via Mazzini al n. 20 ed al n. 24 e si è potuto rilevare la dimensione degli ambienti delle unità.

Si sono svolte in parte le stesse operazioni anche per il primo piano. Come già premesso nello stato di fatto il primo piano è risultato sul posto frazionato in due appartamenti che risultano dati in affitto. Nella giornata del 05/10/2023 si è potuto misurare un solo appartamento del primo piano, il sub. 7, a causa dell'assenza dell'inquilino dell'immobile distinto col sub. 8.

All'immobile distinto col subalterno 7, si accede sia dal vano scala nella Via Mazzini n. 22, sia tramite il cortile adiacente la Via Della Libertà n. 17.

Nel sopralluogo effettuato, il giorno era presente [REDACTED]

Nel giorno 25/10/2023 si è potuto accedere all'altro appartamento del primo piano, e rilevare le dimensioni dell'unità, con l'affittuario dell'immobile che consentiva l'accesso.

L'ingresso a questo appartamento è possibile tramite il cortile di pertinenza adiacente la Via Della Libertà dal civico n. 17/A.

In questo secondo sopralluogo erano presenti il [REDACTED] e [REDACTED] Istituto Vendite Giudiziarie ed un mio collaboratore il [REDACTED]

Le operazioni peritali sono proseguite presso, l'Ufficio Tecnico Comunale di Gonnese sono state effettuate le ricerche, presentata la richiesta di accesso agli atti per il rilascio di copia della pratica edilizia, e presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cagliari, per la richiesta delle visure catastali e dell'estratto di mappa del fabbricato oggetto della presente esecuzione, con anche l'aggiornamento delle note di trascrizione presso l'Ufficio di Servizio Pubblicità Immobiliare di Cagliari, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cagliari.

Sono stati conclusi detti lavori con la stesura della presente relazione tecnica.

Studio Tecnico Geom. Foddis Alessandro – Via Gallus 18 - 09047 Selargius (CA) - R.E. 243/2022



3. DESCRIZIONE CATASTALE IMMOBILI

Oggetto dell'esecuzione:

A) Unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Comune di Gonnese nella Via Giuseppe Mazzini n. 22 (più precisamente n. 24), piano terra Foglio 5 particella 2569 sub. 1 Categoria C/6, classe U consistenza mq. 147 Rendita Euro 288,49.

B) Unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Comune di Gonnese nella Via Giuseppe Mazzini (più precisamente n. 20), piano terra Foglio 5 particella 2569 sub. 2 Categoria C/6, classe U consistenza mq. 94 Rendita Euro 184,48.

C) Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Comune di Gonnese, nella Via Giuseppe Mazzini n. 22, piano primo, distinta nel catasto fabbricati di Gonnese al foglio 5 particella 2569, Subalterno 3 ora soppressa e frazionata in due immobili, previa autorizzazione del Giudice, sono state aggiornate le planimetrie catastali con la costituzione del subalterno 7 e del subalterno 8.

L'appartamento col subalterno 7 è costituito dal soggiorno con l'angolo cottura, un bagno, due disimpegni, un ripostiglio, una camera da letto, una veranda, un loggiato, ed il cortile, con ingresso da Via Mazzini n. 22, ma anche da Via Della Libertà n. 17. Categoria A/3 classe 1 consistenza vani 4.5 superficie catastale mq. 102 Rendita €. 255.65.

L'altro immobile, distinto col subalterno 8 è formato da una camera da letto, un bagno, un soggiorno con angolo cottura, un corridoio, un disimpegno ed un cortile, con ingresso da Via Della Libertà n. 17/A Categoria A/3 classe 1 consistenza vani 3 superficie catastale mq. 82 Rendita €. 170.43.

4. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETÀ

La S. [REDACTED] è l'attuale proprietaria di quanto oggetto dell'esecuzione.

La stessa [REDACTED] è diventata proprietaria dell'intero (in parte già comproprietaria) con atto di divisione del 22/08/1996 Rogito Dottor Enrico Dolia Rep. N. 58462 trascritto a Cagliari il 29/08/1996 Casella n. 19362 Articolo n. 14035, avuto da [REDACTED]

Il numero del mappale era in precedenza il 379 sub. 1, il 379 sub. 2 ed il 379 sub. 3 (sostituito dal catasto col numero 2569).

proprietari in parte per successione del padre [REDACTED]

[REDACTED] diventato proprietario dell'area sul quale ricade il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto dell'esecuzione, con atto rogito Dottor Antonio Macciotta del 09/10/1958 di compravendita rep. 43831/4976, foglio 5 mappale 465 (ex 379 c) di mq. 135, partita 971, confinante con [REDACTED] e con atto Notaio Dottor Paolo Macciotta in data 08/03/1968 rep. 127105/5660, tratto di cortile foglio 5 Mappale 464 mq. 125, partita 1217, confinante con Via Della Libertà, [REDACTED]

5. VISURE PRESSO IL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Note di Aggiornamento [REDACTED]

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/06/1985 – Registro Particolare 8309 Registro Generale 11427 Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/01/1996 Registro Particolare 1879 Registro Generale 2449 Pubblico ufficiale Dolia Enrico Repertorio 52445 del 29/01/1996 Atto per causa di morte- Accettazione tacita di eredità Immobili siti in Gonnese
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/1996 – Registro particolare 1880 Registro Generale 2450 Pubblico ufficiale Dolia Enrico Repertorio 52445 del 29/01/1996 Atto tra vivi – Compravendita Immobili siti in Gonnese
4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 29/08/1996 – Registro Particolare 14035 Registro Generale 19362 Pubblico Ufficiale Dolia Enrico Repertorio 58462 del 22/08/1996 Atto tra vivi – Divisione Immobili siti in Gonnese
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 9814 del 11/05/2012
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/10/2007 – Registro Particolare 27410 Registro Generale 41542 Pubblico ufficiale De Magistris Carlo Mario Repertorio 122368/25946 del 09/10/2007 Atto tra vivi – Compravendita Immobili siti in Gonnese
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/04/2010 – Registro Particolare 9080 Registro Generale 14135 Pubblico ufficiale Puligheddu Cristina Repertorio 1224/946 del 21/04/2010 Atto tra vivi – Istituzione di vincolo di trust Immobili siti in Gonnese

Studio Tecnico Geom. Foddis Alessandro – Via Gallus 18 - 09047 Selargius (CA) - R.E. 243/2022



7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/05/2012 – Registro Particolare 9814 Registro Generale 12390 Pubblico ufficiale Dolia Enrico Repertorio 58462 del 22/08/1996 Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità Immobili siti in Gonnese Formalità di riferimento: Trascrizione n. 14035 del 1996

8. ISCRIZIONE CONTRO del 18/06/2012-Registro Particolare 1798 Registro Generale 16268 Pubblico ufficiale Tribunale di Cagliari sez. distaccata di Iglesias Repertorio 46/2012 del 15/05/2012 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto Ingiuntivo Immobili siti in Gonnese

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2022 – Registro Particolare 18970 Registro Generale 25461 Pubblico ufficiale UNEP – Corte D'Appello di Cagliari Repertorio 3414/2022 del 19/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in Gonnese

6. REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Dalle misure rilevate sul posto si son potute accertare le dimensioni degli ambienti, delle unità oggetto dell'esecuzione.

Per i lavori di realizzazione degli immobili in oggetto, facenti parte del fabbricato residenziale tra le Vie Giuseppe Mazzini e Della Libertà, è stata rilasciata dall' Ufficio Tecnico del Comune, solamente la licenza edilizia in data 13/12/1975 la n. 926 a [REDACTED]

che prevedeva la costruzione di tre appartamenti, uno al piano terra, uno al primo piano ed uno al secondo piano. Il piano terra è costituito attualmente in loco da due unità immobiliari destinate ad autorimessa come rappresentate nelle attuali planimetrie catastali, che occupano totalmente l'area su cui ricade l'intero stabile tra la Via Giuseppe Mazzini e Via Della Libertà. Nel progetto approvato allegato alla licenza edilizia nel piano terra doveva essere realizzato solamente un appartamento, il resto doveva essere destinato a cortile in parte coperto destinato a parcheggio ed in parte anche scoperto. Il primo piano in progetto prevedeva un unico appartamento, in realtà è stato realizzato più grande (ampliato) ed inoltre tutta la costruzione al primo piano è stata divisa in due unità immobiliari separate.

Non risultano presentate richieste di condono edilizio.

Il fabbricato in oggetto ricade in zona B del Piano Urbanistico Comunale di completamento residenziale.

7. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI.

I locali al piano terra, sub. 1 e sub. 2 sono occupati dalla proprietaria.

Gli immobili distinti con i subalterni 7 e 8 (entrambi ex sub. 3) sono stati locati dalla proprietaria, uno è occupato dal Signor G [REDACTED], con

Studio Tecnico Geom. Foddis Alessandro – Via Gallus 18 - 09047 Selargius (CA) - R.E. 243/2022

contratto di locazione registrato a Iglesias, l'8/06/2020 al n. 588 serie 3T con inizio 02/05/2020 e con scadenza in data 01/05/2024, stipulato tra il [redacted] con canone mensile congruo di euro 250.00.

L'altro appartamento è occupato dalla S [redacted] con contratto di locazione registrato a Iglesias il 08/05/2012 con inizio dal 07/05/2012 e scadenza 07/05/2018, al n. 968 mod. 3, stipulato con la S [redacted] con canone mensile adeguato di euro 300.00.

Entrambi i contratti in proroga automatica per uguale periodo salvo che il locatore o i conduttori con raccomandata sei mesi prima della scadenza manifestino l'intenzione di recedere secondo legge.

8. RISPOSTA AI QUESITI

Verificata la completezza della documentazione, predisposto dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni, pregiudizievoli, acquisita la documentazione catastale e gli atti di provenienza, effettuato il sopralluogo e tutti gli accertamenti necessari ai fini dell'espletamento dell'incarico in riferimento ai quesiti si può affermare quanto segue. Si è riscontrata la situazione in loco per la quale si è reso necessario procedere alla divisione catastale del subalterno 3 in due unità separate, il sub. 7 ed il sub. 8, previa autorizzazione del Giudice.

Il progetto prevedeva la realizzazione al piano terra, di un'abitazione, con resto dell'area destinata a cortile in parte anche coperto, invece, sono stati realizzati due locali, destinati in catasto a parcheggio, (locali di sgombero) che occupano tutto il lotto, con ampliamento del volume consentito dalle norme urbanistiche.

Nel primo piano era prevista solamente una unità immobiliare (sub. 3), invece ne sono state realizzate due, (sub. 7 e sub. 8), sempre con ampliamento di cubatura.

Per ottenere l'eventuale conformità degli immobili oggetto dell'esecuzione, considerato l'ampliamento di cubatura, altezze, distanze dai confini, ed il rispetto delle norme, si dovrebbe presentare un progetto in accertamento di conformità con opere, comportando la demolizione di parte del fabbricato, a tal fine bisogna prendere in considerazione anche quella delle unità al secondo ed al terzo piano, che però non rientrano nella presente esecuzione, ricadenti però nell'area edificabile totale del lotto.



9. VALORE COMMERCIALE DEI BENI

Il criterio di stima usato è quello particolareggiato comparativo (stima sintetica), in cui sono adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso, apportando le opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità dei beni stessi. Nello stimare il più probabile valore di mercato degli immobili, in ragione delle attuali condizioni di mercato oggetto di "giudizio di stima", sono stati considerati elementi come, l'anno di costruzione, l'ubicazione e forma, il soprassuolo, l'esposizione, la posizione per quanto riguarda trasporti e servizi, la possibilità di parcheggio ed eventuale disponibilità di spazi esterni, pertinenze, destinazione e conformità urbanistica ed edilizia, grado di finitura, la vetustà, impianti, richiesta commerciale, nonché lo stato locativo. Il valore di mercato secondo i modelli estimativi è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, soggetti non condizionati, indipendenti.

Sono stati accertati i prezzi di compravendita di immobili simili a quelli in esame, considerando anche le quotazioni immobiliari e registro dati mediando i valori relativi così come anche con quelli espressi da agenzie immobiliari e riferendo i valori all'unità di consistenza.

Valutazione degli immobili

Come accennato in precedenza, riscontrate le caratteristiche tecniche delle unità immobiliari, si è ritenuto opportuno e giusto usare il metodo comparativo, riferito al prezzo unitario, e per tale motivo si è reso necessario calcolare la superficie convenzionale degli immobili che è diversa dalla superficie reale, infatti essa corrisponde ad una superficie che si ottiene dalla somma delle superfici reali corrette da alcuni coefficienti dipendenti da fattori caratteristici degli stessi in esame.

La superficie convenzionale per gli immobili residenziali è costituita dall'intera superficie utile dei locali, camere, cucine, ingresso, bagni e disimpegni, dalla superficie delle pareti divisorie interne, delle pareti perimetrali, il 10% dei cortili, il 50% delle murature in comune, il 30% delle verande.

In tali zone effettuati i dovuti accertamenti sui prezzi di mercato per immobili residenziali con consistenza e finiture similari compravenduti in tali zone, si può affermare che il prezzo medio unitario è di euro 545,00/mq.

Per gli immobili destinati a magazzino (in catasto garage) il prezzo medio unitario per l'immobile in oggetto è di euro 255,00/mq.



SUPERFICI IMMOBILI

Ambienti immobile	Mq.		Mq.
PIANO TERRA			
Autorimessa sub. 1	151.00	1.00	151.00
Muri perimetrali	15.50	1.00	15.50
	Totale		166.50
PIANO TERRA			
Autorimessa sub. 2	98.00	1.00	98.00
Muri perimetrali	7.50	1.00	7.50
	Totale		105.50
PIANO PRIMO sub. 8			
Ingresso Via Della Libertà			
Ingr. - Cucina	19.03	1.00	19.03
Bagno	7.42	1.00	7.42
Disimpegno	16.78	1.00	16.78
Corridoio	3.08	1.00	3.08
Letto	19.12	1.00	19.12
Cortile	34.00	0.10	3.40
Muri perimetrali	10.50	1.00	10.50
Tramezzature	1.50	1.00	1.50
	Totale		80.83
PIANO PRIMO sub. 7			
Ingresso Via Mazzini 22			
Cucina - Soggiorno	31.40	1.00	31.40
Bagno	5.64	1.00	5.64
Letto	21.52	1.00	21.52
Ingresso	6.62	1.00	6.62
Disimpegno	4.36	1.00	4.36
Sgombero	8.55	1.00	8.55
Veranda	21.80	0.30	6.54
Cortile	32.75	0.10	3.27
Muri perimetrali	13.25	1.00	13.25
Tramezzature	2.25	1.00	2.25
	Totale		103.40

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Geom. Foddis Alessandro – Via Gallus 18 - 09047 Selargius (CA) - R.E. 243/2022



Valore attuale degli immobili

LOCALE PIANO TERRA FOGLIO 5 MAPPALE 2569 SUB. 1 MQ. 166.50x€. 255.00=
 €. 42.457,50 –

LOCALE PIANO TERRA FOGLIO 5 MAPPALE 2569 SUB. 2 MQ. 105.50x€. 255.00=
 €. 26.902,50 –

APPARTAMENTO PIANO PRIMO FOGLIO 5 MAPPALE 2569 SUB. 7 MQ. 103.40x
 €. 545.00= €. 56.353,00 –

APPARTAMENTO PIANO PRIMO FOGLIO 5 MAPPALE 2569 SUB. 8 MQ. 80.83x€.
 545.00= €. 44.052,35 –

10. OSSERVAZIONI FINALI

A conclusione della relazione si devono trarre in adempimento all'incarico avuto le seguenti considerazioni.

Nei contratti di locazione riguardanti gli immobili al primo piano, gli stessi venivano identificati erroneamente col subalterno 4 anziché il 3.

Le planimetrie catastali al piano terra non sono conformi alla situazione in loco, in riferimento alla destinazione.

Gli immobili al primo piano non risultano conformi a quelli approvati in progetto nella licenza edilizia.

Per ottenere l'eventuale conformità degli immobili oggetto dell'esecuzione, si dovrebbe presentare un progetto in accertamento di conformità con opere (demolizioni), che dovrebbe tener conto di tutto il fabbricato e della cubatura dello stabile, quindi anche di quella degli immobili al secondo e terzo piano estranei all'esecuzione.

Avendo inviato a mezzo di posta elettronica alle parti e con posta ordinaria alla S. [REDACTED] [REDACTED] copia della consulenza, ed assolto il mandato conferitomi dall'Ill.mo Giudice rassegnò la presente relazione completata da tutti gli allegati di seguito specificati.

- Allegato n. 1 – Documentazione fotografica;
- Allegato n. 2 – Licenza Edilizia – Progetto approvato;
- Allegato n. 3 – Documentazione catastale;
- Allegato n. 4 – Elaborato tecnico con la situazione approvata ed attuale dell'immobile;
- Allegato n. 5 – Stralcio P.U.C. e Norme Tecniche;
- Allegato n. 6 – Verbali di sopralluogo;
- Allegato n. 7 – Aggiornamento Conservatoria dei Registri Immobiliari;

Studio Tecnico Geom. Foddis Alessandro – Via Gallus 18 - 09047 Selargius (CA) - R.E. 243/2022

- Allegato n. 8 – Copia contratti di locazione.
Cagliari, 05/04/2024

Il consulente tecnico d'ufficio

Geom. Alessandro Foddis



Studio Tecnico Geom. Foddis Alessandro – Via Gallus 18 - 09047 Selargius (CA) - R.E. 243/2022

