

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –

Riepilogo dati procedimento Esecuzione Immobiliare



Rito: Esecuzione immobiliare Post Legge 80

Numero di Ruolo generale: 278/2021

Giudice: Dr.ssa Silvia Cocco

C.T.U.: Ing. Gianluca Deidda

Parti:



Debitore:

Quota di possesso dell'esecutato: 1/1

Terzi interessati nel procedimento di esecuzione: Nessuno

Immobili pignorati: 1

Stato degli immobili: occupato

Valore stimato per l'immobile pignorati: € 186.000,00

Conformità e vizi negli immobili pignorati: Nessuno

Altre pendenze sugli immobili pignorati: Nessuno

Creditori sugli immobili pignorati:



-I.V.G. SARDEGNA SRL – codice fiscale 01997100902;

-AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE – codice fiscale 13756881002.



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



DEIDDA
GIANLUCA
12.01.2024
17:39:44
GMT+01:00

ING. GIANLUCA DEIDDA



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –



Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 278/2021 promossa

da



Contro

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

1. PREMESSA.

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 17 Giugno 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 28 Giugno 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; alleggi, 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. 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 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;

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 caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

ubicato nel Comune di San Gavino Monreale (SU) in viale Trieste n. 124:

- piena proprietà del fabbricato in San Gavino Monreale, viale Trieste 124, distinto in N.C.E.U. al foglio 37, mappale 1555, sub 7, categoria A/2, vani 7.

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 San Gavino Monreale (SU) dove alla presenza dei tecnici comunali prendeva visione e richiedeva copia della documentazione riguardante l'immobile in questione.

Le operazioni peritali continuavano con l'accesso programmato per il giorno 11.04.2023 alle ore 10:00 (**allegato n. 1**), presso l'immobile ubicato a San Gavino Monreale (SU) in viale Trieste con accesso dal civico 124 (**foto n. 1 e 2**). L'accesso veniva comunicato all'esecutato mediante racc. A/R in data 03.04.2023 (**allegato n. 4**).

Il sottoscritto CTU ha potuto quindi effettuare l'accesso in data 11.04.2023 alle ore 10:00 presso l'unità immobiliare sopradescritta, alla presenza del Sig. [REDACTED] coniug [REDACTED] con la scorta della planimetria e visura catastale dell'unità residenziale (**allegato n. 2A-2B**), della Concessione Edilizia e relativo progetto approvato (**allegato n. 3A-3B**), 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

Il sottoscritto CTU ha provveduto a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta dall'ufficio esecuzioni immobiliari tramite raccomandata A/R in data 03.04.2023 (allegato n. 4).



RISPOSTA AL QUESITO 2

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

Immobile sito a San Gavino Monreale (SU) in viale Trieste n. 124

Assenza nella documentazione in atti del certificato notarile sostitutivo ex art. 567 comma II C.p.c. e presenza del certificato ipotecario ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.



TRASCRIZIONI A FAVORE:

Al ventennio l'originario appartamento ubicato al primo piano dell'edificio sito in viale Trieste n. 124 a San Gavino Monreale (SU), distinto al N.C.E.U. al foglio 37, mappale 1555, sub. 7, giusto atto di donazione a rogito Dott. Sergio Floris notaio in Guspini (CA) in data 19.06.1991, rep. n. 29151, racc. n. 8753, trascritto a Cagliari il 01.07.1991, ai nn. 15695 del R.G. e 10892 del R.P. (allegato n. 6).



TRASCRIZIONI CONTRO:

Pignoramento immobiliare, emesso dal Tribunale Civile di Cagliari, trascritto in data 28.07.2021 ai nn. 24931 del R.G. e 18454 del R.P., sull'immobile in oggetto ubicato al



primo piano dell'edificio sito in viale Trieste n. 124 a San Gavino Monreale (SU), e distinto al N.C.E.U. al foglio 37, mappale 1555, sub. 7, a favore di [REDACTED]



RISPOSTA AL QUESITO 3

L'immobile pignorato è sito nel Comune di San Gavino Monreale (SU), ed è ubicato viale Trieste al civico 124 (**foto n. 1**), con accesso mediante un portoncino in legno di colore bianco (**foto n. 2**), che conduce all'unità immobiliare attraverso un ingresso condominiale con vano scala (**foto n. 3 e 4**).

L'immobile pignorato confina con altra unità residenziale facente parte dello stesso corpo di fabbrica e altra proprietà.

Dal punto di vista catastale l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Gavino Monreale al foglio 37, mappale 1555, sub. 7, viale Trieste n. 124, categoria A/2, classe 6, vani 7, rendita € 397,67 (**allegato n. 2A**).

L'immobile pignorato ha una superficie utile di mq. 108,44 così suddivisa: soggiorno di mq 30,84, cucina di mq 22,14, disimpegno di mq 7,80, camera da letto matrimoniale di mq 20,12, due camere da letto singolo rispettivamente di mq 11,00 e mq 10,16, bagno di mq 6,38, un secondo bagno con acceso diretto dalla camera da letto matrimoniale di mq 2,28; e una superficie non residenziale di mq 9,00 così suddivisa: due balconi di mq 3,48 ciascuno e una veranda di mq 2,07.

Esternamente le pareti si presentano intonacate al fratazzo ed in buono stato di conservazione ad eccezione dell'intradosso dei balconi che presenta evidenti parti di calcestruzzo ammalorato.

Come si evince dalla planimetria (**allegato n. 7**) l'unità immobiliare al primo piano



risulta costituita da un soggiorno (**foto n. 5 e 6**), cucina (**foto n. 7 e 8**), disimpegno (**foto n. 9 e 10**), camera da letto matrimoniale (**foto n. 11 e 12**), due camere da letto singolo (**foto n. 15, 16, 17 e 18**), bagno (**foto n. 19 e 20**), un secondo bagno con accesso diretto dalla camera da letto matrimoniale (**foto n. 13**), due balconi (**foto n. 1**) e una veranda (**foto n. 14**)

L'immobile risulta realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e tamponature in laterizio, copertura con tetto a falde con manto in tegole, intonacatura al civile e tinteggiata, ingresso costituito da un portoncino blindato in legno, infissi esterni in pvc color legno, infissi interni in legno, pavimenti in gres, placcature con piastrelle ceramiche nei bagni (**foto n. 13, 19 e 20**), 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 solo in parte la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento, in quanto sono state rilevate lievi difformità rispetto allo stato attuale, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e più precisamente nella separazione dell'unico ambiente soggiorno-pranzo-cottura con un divisorio in legno realizzando due ambienti distinti: soggiorno e cucina; demolizione di un muretto di separazione della zona ingresso con il soggiorno; spostamento della porta di accesso alla camera matrimoniale, precedentemente ubicata nella parete comunicante con il soggiorno, ora posizionata nel disimpegno, in seguito all'eliminazione del ripostiglio.



RISPOSTA AL QUESITO 5

Dalle indagini catastali eseguite e dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che la planimetria catastale presente in atti necessita di essere aggiornata in quanto sono state rilevate lievi difformità rispetto allo stato attuale, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e più precisamente nella separazione dell'unico ambiente soggiorno-pranzo-cottura con un divisorio in legno realizzando due ambienti distinti: soggiorno e cucina; demolizione di un muretto di separazione della zona ingresso con il soggiorno; spostamento della porta di accesso alla camera matrimoniale, precedentemente ubicata nella parete comunicante con il soggiorno, ora posizionata nel disimpegno, in seguito all'eliminazione del ripostiglio.

RISPOSTA AL QUESITO 6

Dal punto di vista urbanistico secondo il vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) l'immobile esecutato ricade in zona "B1" - zona di completamento residenziale.

Dall'accesso agli atti è stato possibile accertare che l'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto allo stato attuale secondo il seguente provvedimento:

- Concessione Edilizia n. 3/84/E del 25/01/1984 per la costruzione di un edificio per uso negozi ed abitazione in viale Trieste (**allegato n. 3A**) e progetto approvato in data 25/01/1984 (**allegato n. 3B**).

Nell'immobile in questione dal punto di vista urbanistico ed autorizzativo si riscontrano difformità tra la situazione assentita e lo stato attuale, in quanto sono state rilevate lievi difformità rispetto allo stato attuale, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e più precisamente nella separazione dell'unico ambiente soggiorno-pranzo-cottura con un divisorio in legno realizzando due ambienti distinti: soggiorno e cucina; demolizione di un muretto di separazione della zona ingresso con il soggiorno;



spostamento della porta di accesso alla camera matrimoniale, precedentemente ubicata nella parete comunicante con il soggiorno, ora posizionata nel disimpegno, in seguito all'eliminazione del ripostiglio.

Dal punto di vista della sanabilità delle opere realizzate in difformità, si può affermare che la diversa distribuzione degli spazi interni rientra tra quelle classificabili come "abusi minori", cioè, sanabili previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari a € 500,00 (Euro cinquecento/00) da allegare ed inviare telematicamente mediante inserimento sul portale regionale SUAPE assieme alla pratica edilizia per la comunicazione di mancata CILA predisposta e sottoscritta da un tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'albo professionale di appartenenza ai sensi della *L.R. n. 22 del 1984 - L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 4 - L.R. n. 45 del 1989 - L.R. n. 12 del 1994 - L.R. n. 28 del 1998 - D.P.R. n. 380 del 2001 - L.R. n. 8 del 2015, L.R. n. 11 del 3 luglio 2017 e successive modificazioni ed integrazioni.*

In conseguenza alla presentazione della pratica sul portale regionale SUAPE, il tecnico incaricato dovrà aggiornare anche la planimetria catastale mediante la redazione di un nuovo DOCFA per variazione catastale.

Si significa che per DOCFA s'intende: DOcumenti Catasto Fabbricati e non è altro che un software per la compilazione dei documenti tecnici catastali e la presentazione agli Uffici Provinciali – territorio del modello di "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana".

Ad oggi non risultano presentate pratiche edilizie e catastali per la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Dal punto di vista economico, per sanare le difformità descritte occorre sostenere le spese di seguito riportate:



Descrizione	Importo	Totale
Sanzione pecuniaria	€ 500,00	
Diritti di segreteria comunali e SUAPE per istruttoria pratica	€ 150,00	
Diritti per liquidazione catastale	€ 50,00	
Onorario medio del tecnico per l'espletamento della pratica comunale e catastale	€ 1.300,00	
Importo totale al netto degli oneri di legge		€ 2.000,00

RISPOSTA AL QUESITO 7

Il bene pignorato in questione non è divisibile in più lotti.

RISPOSTA AL QUESITO 8

L'immobile pignorato, risulta per intero di proprietà esclusiva del [REDACTED] con quota di proprietà pari a 1/1.

RISPOSTA AL QUESITO 9

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

RISPOSTA AL QUESITO 10

Per l'immobile oggetto del pignoramento non vi è nessun provvedimento di assegnazione per il coniuge.

RISPOSTA AL QUESITO 11

Per l'immobile esecutato, 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 dell'immobile esecutato 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 utilizzare quello sintetico comparativo.

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).

Nella metodologia 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 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.

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 1.350,00 ed €/mq 1.550,00.



Nel caso specifico è stato assunto un valore medio pari a €/mq 1.450,00.

In base alle misurazioni effettuate e dalla restituzione planimetrica (allegato n. 7), risultano le seguenti superfici lorde coperte (comprehensive di tamponature e tramezzi):

1) superficie unità immobiliare: mq 124,86;

2) superficie balconi e veranda: mq 9,00;

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

1) superficie unità immobiliare: mq 124,86 x 1,00 = mq 124,86;

2) superficie veranda e terrazza a livello: mq 9,00 x 0,50 = mq 4,50;

La superficie ragguagliata totale dell'immobile è quindi pari a: mq 129,36.

Superficie Commerciale lorda mq 129,36.

Superficie calpestabile interna pari a mq 108,44.

Il valore dell'immobile in esame, tenuto conto di quanto sopra considerato risulta quindi pari a: €/mq 1.450,00 x mq 129,36 = **€ 187.572,00** approssimato a **€ 188.000,00**

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

€ 188.000,00 - € 0.000,00 = **€ 188.000,00**

Visti i risultati ottenuti con l'applicazione del metodo 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,

considerato che per il ripristino dello stato dei luoghi e la regolarizzazione degli illeciti urbanistici sanabili sopracitati, occorre sostenere una spesa di circa € 2.000,00, lo scrivente C.T.U. ritiene che al valore dell'immobile in esame, calcolato secondo il procedimento di calcolo sopradescritto si debba ulteriormente dedurre la sopracitata spesa, addivenendo così all'importo del più probabile valore di mercato di **€ 186.000,00** (diconsi Euro centottantaseimilamilavirgolazero).

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 8**).

RISPOSTA AL QUESITO 14

Nel fabbricato non risulta costituito un condominio.

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 8**).

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, 12/01/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ING. GIANLUCA DEIDDA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI



- Allegato 1 - Verbale d'accesso
- Allegato 2A - Visura catastale F.37 M.1555 SUB.7
- Allegato 2B - Planimetria catastale F.37 M.1555 SUB.7
- Allegato 3A - Concessione Edilizia n. 3/84/E del 25/01/1984
- Allegato 3B - Progetto approvato allegato alla Concessione Edilizia n. 3/84/E del 25/01/1984
- Allegato 4 – Raccomandata A/R
- Allegato 5 - Documentazione fotografica
- Allegato 6 - Atto di donazione
- Allegato 7 - Rilievo unità residenziale
- Allegato 8 - Check list e modello di riepilogo

