

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: *esecuzione immobiliare iscritta al N. 93/17 del R.E. promossa da*

UDIENZA: *23.01.2024*

1. PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Flaminia Ielo, con incarico

indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. gli veniva affidato il seguente incarico:

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 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'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 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 delle 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, numero 47 ovvero dell'articolo 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 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 di 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 via stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante di 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 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;

2. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Piena proprietà dell'immobile in Comune di Teulada - Lottizzazione "Santa Barbara" o "Su Olivariu" e precisamente: unità immobiliare ad uso abitazione su tre livelli, avente accesso dai civici nn. 10/12, composta da garage, cantina, lavatoio, disimpegno e portico al piano seminterrato, da ingresso_ soggiorno, cucina, due vani utili, bagno, disimpegno e tre loggiati al piano terra e da un vano , bagno , disimpegno e veranda al piano primo , articolati tra loro da un'apposita scala interna, con annesso cortile per

distinta in catasto alla sez. H, F. 1, mapp. 1444, via CHERSONNESUS n. 10 n. 12 , p. S1-T-1, Cat. A/2, cl. 6, vani 8, rendita € 495,80, con i relativi frutti, pertinenze ed accessori, parti condominiali e con tutto quanto ivi insistente e sia considerato immobile ai sensi di legge.

2.1. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali verificando, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma C.P.C procedendo in

data 11/10/2023 alle ore 10,00 previa comunicazione, con sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, sito nel Comune di Teulada Via CHERSONNESUS, 10/12 in presenza del custode IVG, del proprietario e coadiuvato da un collaboratore di fiducia. Per la verifica della consistenza e corrispondenza urbanistica e catastale procedeva alle misurazioni dei luoghi.

Espletate le verifiche dei documenti rilasciati dagli uffici competenti, nonché da un'attenta disamina della documentazione presente nel fascicolo telematico, analizzato il mercato immobiliare della zona e reperito le necessarie informazioni relative alle quotazioni di riferimento, lo scrivente ha predisposto la presente relazione di stima.

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2

[a) verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...); segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore 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, indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio (...); c) acquisisca (...), le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (...); d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (...); 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 (...); 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.;]

SI RIMANDA ALL' ALLEGATO

3.2_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3

[descrive (...) 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 (...)]_

INDIVIDUAZIONE DEL BENE.

L'unità abitativa oggetto della presente perizia è una villetta del tipo bifamiliare disposta su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo. Situata in una posizione periferica rispetto al centro urbano di Teulada, via CHERSONNESUS, con accesso pedonale al civico 10 e carrabile al civico 12 (strada priva di manto stradale) .

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA.

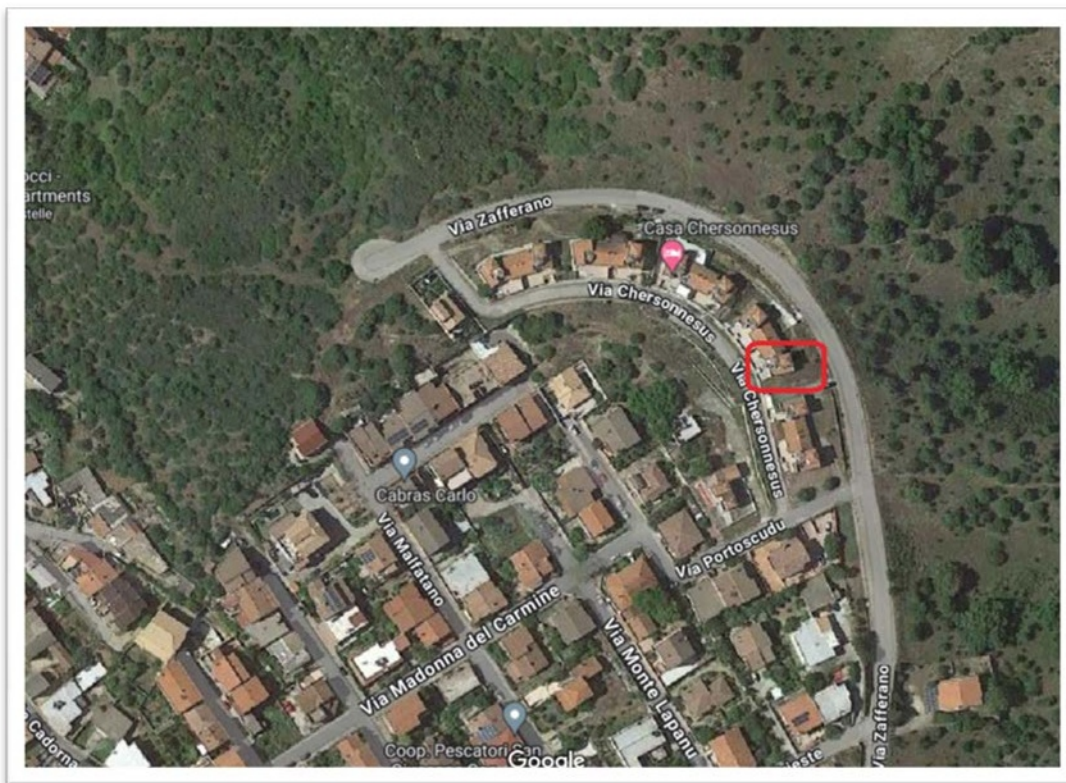
L'immobile, situato nel lotto n. 8 del piano di lottizzazione convenzionata in località "Su Olivaru" del Comune di Teulada, ricade all'interno di una fascia definita dall'OMI come "B1/Centrale/CENTRO ABITATO", dove la destinazione d'uso prevalente degli immobili in questa zona è quella residenziale.

CARATTERISTICHE TECNICO COSTRUTTIVE E FINITURE DELL'IMMOBILE.

L'unità abitativa, realizzata con tecniche costruttive tradizionali, presenta rifiniture tipiche della prima decade degli anni 2000. La muratura portante è costituita da blocchi in laterizio alveolato di 25 cm di spessore, mentre la struttura portante è in cemento armato adeguatamente isolato. La copertura è a tetto a una e a due falde inclinate e a padiglione, con coppi in laterizio.

IMMOBILE OGGETTO DEL PROCEDIMENTO.

L'unità immobiliare, risulta edificata su un appezzamento di terreno compreso tra la via Chersonnesus (prima di manto stradale) e via Zafferano il quale nella sua consistenza presenta una notevole pendenza.



Individuazione dell'immobile

L'unità abitativa con ingresso dalla pubblica via Chersonnesus, risulta attualmente composta :

PIANO SEMINTERRATO

Accesso diretto dalla pubblica via Chersonnesus civ. 10 e 12 (carrabile e pedonale). Il piano adibito ad autorimessa, realizzato a filo strada, costituito da:

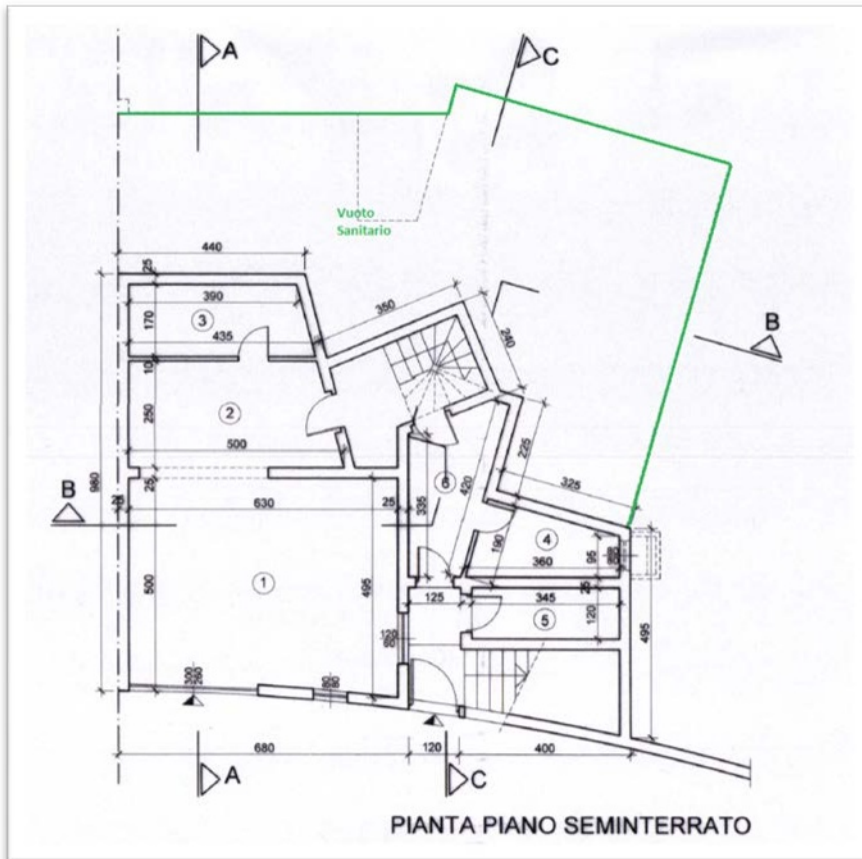
garage, cantina, lavatoio, cabina idrica, disimpegno, vuoto sanitario, vano scala interno di collegamento al piano terra.

Ulteriore ingresso consente mediante rampa di scale scoperta anche l'accesso all'abitazione posta al piano terra.

Il tutto come meglio rappresentato nelle sottostanti figure stralciate dalle tavole progettuali.

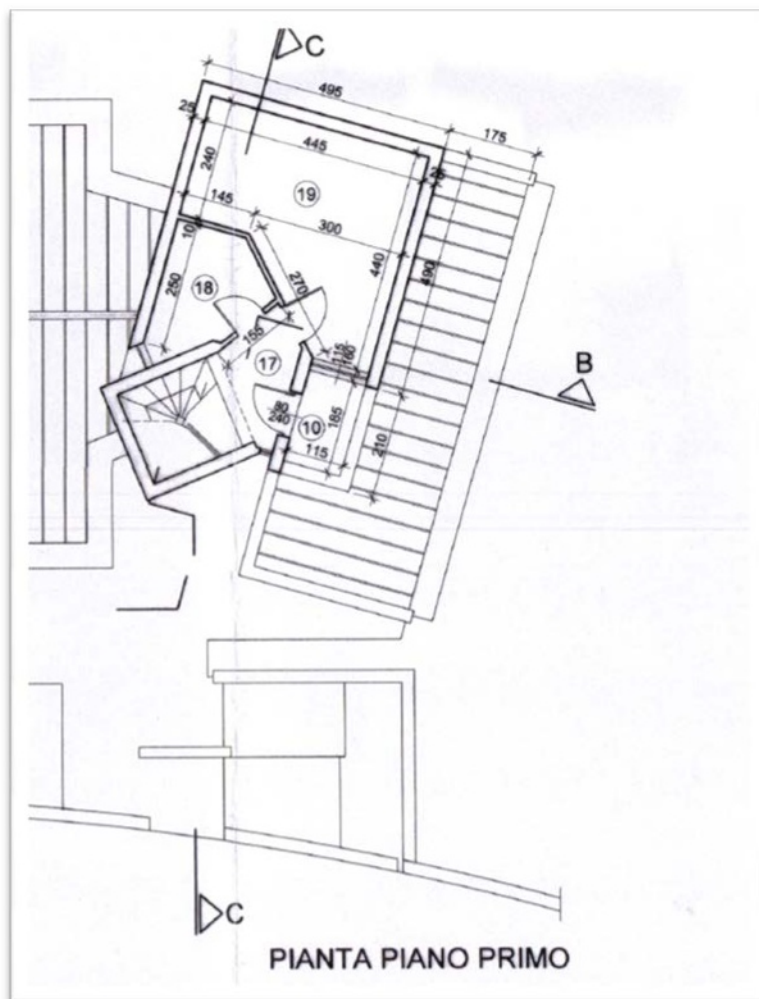
LEGENDA

① GARAGE	30.2 mq	⑪ ATRIO	11.0 mq
② GARAGE	11.7 mq	⑫ CUCINA	16.0 mq
TOTALE GARAGE	41.9 mq	⑬ SOGGIORNO	16.4 mq
③ CANTINA	7.0 mq	⑭ CAMERA	14.2 mq
④ LAVATOIO	4.8 mq	⑮ CAMERA	11.0 mq
⑤ CABINA IDRICA	4.1 mq	⑯ BAGNO	6.1 mq
⑥ DISIMPEGNO	6.8 mq	⑰ DISIMPEGNO	2.2 mq
⑦ LOGGIA	5.4 mq	⑱ BAGNO	3.4 mq
⑧ LOGGIA	1.5 mq	⑲ CAMERA	14.7 mq
⑨ LOGGIA	3.4 mq	TOTALE Su	95.0 mq
⑩ VERANDA	2.1 mq		
TOTALE Snr	35.1 mq		



PIANO PRIMO

Vano scala interno di collegamento con il piano terra, disimpegno, camera da letto, bagno e veranda.



Nota bene:

Il sopralluogo ha evidenziato che: il seminterrato risulta allo stato grezzo; parte del lotto non risulta delimitato da una recinzione che ne determini il confine urbanistico definitivo.

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE.

L'immobile è dotato d'impianto elettrico di illuminazione e televisivo; di impianto idrico e fognario, presente nei bagni e nella cucina; impianto di riscaldamento autonomo con camino realizzato nel soggiorno. I bagni, risultano dotati di wc; bidet; lavabo; cabina doccia/ vasca . Tutti i sanitari risultano provvisti di rubinetteria del tipo monocomando.

FINITURE.

L'unità abitativa risulta ultimata in tutte le sua parti, intonaci finiti al fratazzo, ultimati con tinteggiatura lavabile; pavimentazione realizzata in gres porcellanato del tipo monocoloro posato in diagonale, ad eccezione del piano seminterrato adibito ad autorimessa etc. che risulta al grezzo.

- L'ambiente cottura risulta placato quanto meno per l'altezza della parete libera da pensili e mobili con piastrelle del tipo gres, i bagni risultano invece interamente placcati con mattonelle in gres ceramico.

- L'unità abitativa risulta dotata di porte interne, eccezion fatta per la zona autorimessa; gli infissi esterni in legno, dotati di vetro camera con sistema di oscuramento realizzato mediante avvolgibili; il portoncino d'ingresso del tipo blindato; davanzali delle finestre e soglie delle porte finestre finiti con lastre di marmo.

- Tutti i locali interni sono illuminati ed aerati naturalmente.

Le condizioni generali dell'immobile, sebbene buone, presentano alcuni segni di deterioramento dovuti alla vetustà, tra cui le tinteggiature esterne che necessitano di un intervento di manutenzione in alcune zone del prospetto principale.

CONSISTENZA.

Sulla base delle tavole del progetto approvato e misurazioni eseguite in loco, si rilevano le seguenti consistenze:

PIANO SEMINTERRATO

- Superficie coperta (non residenziale allo stato grezzo) è pari a circa mq 82,00
- Superficie vuoto sanitario circa mq 78,60

PIANO TERRA

Superficie coperta (residenziale) circa mq 95,60

Superficie terrazza – scala esterna- area ingresso (non residenziale) circa mq 60,70

Superficie logge (non residenziale) circa mq 10,30

Superficie giardino circa mq 185,20

PIANO PRIMO

Superficie coperta (residenziale) circa mq 33,00

Superficie balcone (non residenziale) circa mq 2,10

- Per il calcolo della superficie commerciale, tenuto conto delle destinazione d'uso dei vari ambienti si procede come segue:

		SUPERFICIE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Piano Seminterrato				
1	Superficie Coperta (non residenziale al grezzo)	mq 82,00	50%	mq 41,00
	Considerato che il Piano seminterrato è al grezzo si opera una riduzione che tenga conto dello stato dei lavori eseguiti pari al 40%. Pertanto: A causa dello stato dei lavori non ultimati, al Piano seminterrato è applicata una decurtazione del 40%.			
	Superficie Commerciale	mq 41,00	40%	mq 16,40
Piano Terra				
	Superficie coperta (residenziale)	mq 95,60	100%	mq 95,60
	Superficie terrazza – scala esterna- area ingresso (non residenziale)	mq 60,70	25% (fino a metri quadrati 25, - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25) 25x0,25 60,70-25= 35,70x0.10	mq 6,25 mq 3,50
	Superficie logge (non residenziale)	mq 10,30	30%	mq 3,10
	Superficie giardino	mq 185,20	10%	mq 18,52
Piano Primo				
	Superficie coperta (residenziale)	mq 33,00	100%	mq 33,00

	Superficie balcone (non residenziale)	mq 2,10	25%	mq 0,50
--	---	---------	-----	---------

Per quanto sopra esposto: **Superficie Commerciale** o **Superficie Convenzionale**

Vendibile pari a circa **mq 218,00 circa**;

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Dalla situazione degli atti informatizzati, riscontrabile dalla visura relativa al catasto fabbricati, l'immobile risulta regolarmente accatastato e censito al Comune censuario di Teulada:

Comune di **TEULADA (L154) (CA)**
Sez. Urb. **H Foglio 1 Particella 1444**

Classamento:

Rendita: **Euro 495,80**

Categoria **A/2_a**, Classe **6**, Consistenza **8 vani**

Sez. Urb. **H Foglio 1 Particella 1444**

Indirizzo: VIA CHERSONNESUS n. 10-12 Piano S1-T - 1

Dati di superficie: Totale: **195 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **176 m²**

3.3_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 4

[accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (...)]_

Dall'Atto di pignoramento si rileva quanto segue.

"Piena proprietà dell'immobile in Comune di Teulada - Lottizzazione Santa Barbara o Su Olivariu e precisamente: unità immobiliare ad uso abitazione su tre livelli, avente accesso dai civici nn. 10/12, composta da garage, cantina, lavatoio, disimpegno e portico al piano seminterrato, da ingresso_ soggiorno, cucina, due vani utili, bagno, disimpegno e tre loggiati al piano terra e da un vano , bagno , disimpegno e veranda al piano primo , articolati tra loro da un'apposita scala interna, con annesso cortile per due lati , nell'insieme confinante con via CHERSONNESUS, ,

distinta in catasto alla sez. H, F. 1, mapp. 1444, via CHERSONNESUS n. 10 n. 12 , p. S1-T-1, Cat. A/2, cl. 6, vani 8, rendita € 495,80, con i relativi frutti, pertinenze ed accessori, parti condominiali e con tutto quanto ivi insistente e sia considerato immobile ai sensi di legge."

Non si riscontrano incongruenze tra stato dei luoghi e la descrizione riportata nell' atto di pignoramento.

3.4_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 5

[proceda, -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati (...) proceda ove necessario (...), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (...)]_

Come già indicato nel paragrafo precedente **3.3**, lo scrivente precisa che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento identificano l'immobile ne consentono la sua univoca identificazione. Si precisa inoltre che anche la planimetria catastale ben identifica e rappresenta lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente.

3.5_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 6

[indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale]_

- Come si evince dal Piano Urbanistico Comunale l'immobile ricade in zona C1 (vedasi la documentazione allegata).

ZONA URBANISTICA:

ZONA OMOGENEA C - SOTTOZONA C 2

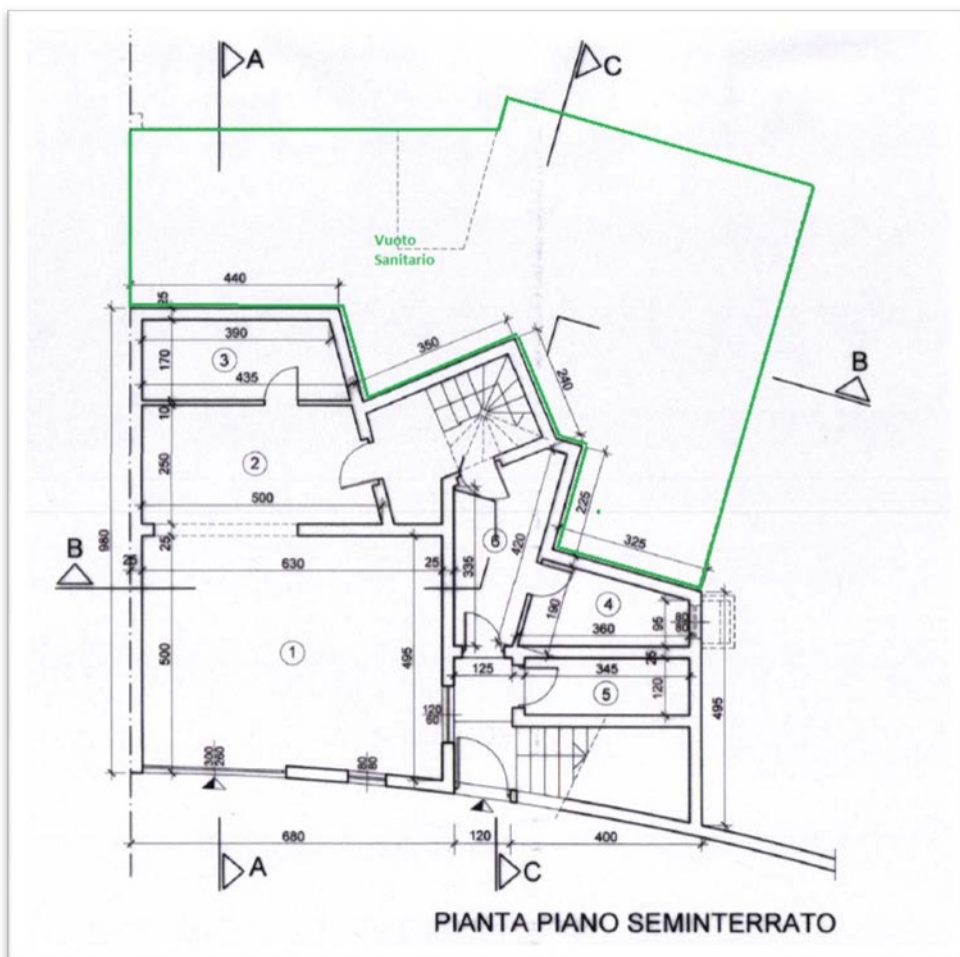
[indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati (...)]_

In base all'analisi della documentazione tecnico-amministrativa depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teulada, l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza del **permesso di costruire n. 55 del 10 dicembre 2007, relativo al progetto di variante di unità abitative tipo 1, lotto n. 8.**

Dall'elaborazione dei rilievi eseguiti, emerge, ad eccezione del piano seminterrato e di parte della recinzione del lotto, che l'immobile risulta conforme alle autorizzazioni e/o concessioni amministrative rilasciate. In particolare, lo stato dei luoghi risulta conforme allo stato di progetto salvo alcune difformità comunque contenute entro il limite del 2%.

Per quanto riguarda il piano seminterrato, lo scrivente ha rilevato la presenza di superfici in esubero rispetto al titolo abilitativo, che per maggior chiarezza vengono

rappresentate con un contorno colore verde nella planimetria sottostante. Tali superfici, durante l'esecuzione dei lavori di ultimazione del fabbricato, dovranno essere definitivamente eliminate al fine di garantire il rispetto delle prescrizioni progettuali. In alternativa, le stesse potranno essere convertite in "Vano Sanitario". Per quanto sopra, la documentazione fornita dagli uffici tecnici risulta priva del documento di fine lavori e di agibilità. Ad ultimazione dei lavori, questi documenti potranno essere depositati presso gli uffici competenti, da un tecnico abilitato.



3.6_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 7

[dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)]_

L'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile, deve essere quindi trasferito in un unico lotto.

3.7_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 (...) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro (...)]_

- Il bene pignorato così come documentato dalla relazione Notarile allegata agli atti, risulta di proprietà esclusiva del soggetto pignorato .

3.8_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 9

*[accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;]*_

- L'immobile risulta occupato dall'attuale proprietario dell'unità abitativa.

3.9_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 10

[ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;]_

- L'immobile risulta occupato dall'attuale proprietario dell'unità abitativa.

3.10 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 11

[indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità]

- Dalle informazioni rese dall'ufficio Tecnico, l'immobile in oggetto, non risulta sottoposto a vincoli.

3.11_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 12

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

- Dalle informazioni acquisite parrebbe non soggetto a tali gravami.

3.12_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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.....]

- Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato del bene oggetto di consulenza, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto a valore di mercato.

Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato dallo scrivente, sulla base di fonti informative di mercato, che potranno essere dirette o indirette. Le fonti dirette, o ufficiali, sono rappresentate dai listini periodicamente pubblicati da società e centri di ricerche, come ad esempio, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsa Immobiliare. Le fonti indirette sono invece costituite da informazioni rese da operatori di mercato e dai controlli delle inserzioni sulla stampa.

Dal servizio fornito dall'Agenzia Entrate per la consultazione e ricerca dei valori immobiliari relativi agli atti stipulati a partire dal gennaio 2019 al dicembre 2022 non si reperiscono atti di compravendita utili all'individuazione di immobili comparabili. Per individuare un valore medio di mercato necessario per la stima, lo scrivente considera i dati forniti dalle agenzie operanti nel settore e gli annunci immobiliari di compravendita, tenendo conto però che i prezzi indicati negli annunci possono essere oggetto di trattativa e quindi subire un ribasso stimato intorno al 15-20% rispetto al prezzo richiesto. Per la scelta dei comparabili, sono stati considerati immobili dislocati nella stessa zona d'interesse, rappresentata da un tessuto urbano prevalentemente ad uso residenziale di analoga epoca costruttiva. I comparabili sono stati inoltre selezionati in base all'omogeneità delle principali caratteristiche costruttive per l'epoca (architettoniche ed impiantistiche), alla qualità delle costruzioni e all'accessibilità. L'elenco che segue riporta i dati relativi agli annunci di vendita reperiti dagli operatori del settore, utili per la determinazione del valore unitario (euro/mq)

1 Casa in vendita

Teulada, vendita ottima villa bilivelli unifamiliare con giardino in perfette condizioni. Zona centrale del paese.

prezzo vendita € 320.000,00 sup. commerciale mq 260,00

€/mq **1.230,00**

2 Casa in vendita

Teulada centralissima casa indipendente con ampio e panoramichissimo terrazzo sovrastante. La proprietà è distribuita su tre livelli e comprende al piano d'entrata un vano ingresso più cantina, prezzo vendita € 168.000,00 mq 160,00 €/mq 1.050,00

In base alle considerazioni sopra esposte, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, e considerando che i prezzi indicati negli annunci possono essere oggetto di trattativa e quindi subire un ribasso stimato intorno al 15-20%, si individua quale parametro unitario applicabile €/mq 970,00.

Il conseguente **valore più probabile di mercato (Vm)**:

$$Vm = \text{€/mq } 970,00 \times \text{mq } 218,00 = \text{€ } 211.460,00$$

Tale valore risulta inoltre coerente con i valori OMI semestre 2022/2 e con le quotazioni delle agenzie operanti nel settore.

[..... 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 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].

Al disposto dell' art. 2922 C.C.: "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa", ovvio che tale situazione renda meno appetibile l' acquisto di immobile nel contesto di un procedimento esecutivo, tanto da richiedere uno sconto sul valore di mercato tale da compensare l'acquirente del rischio connesso alla rinuncia alle ordinarie condizioni di garanzia. Non risultando letteratura sulla quale fondare una più soddisfacente stima analitica, lo scrivente adotta una valutazione discrezionale giudicando applicabile uno sconto del 10%, riferito al valore di mercato stimato.

Valore = 211.460,00 – 10% = € 211.460,00 - € 21.1460,00 = € 190.314,00

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di valutazione è

pari a:

Cifra Tonda € 190.000,00 (euro centonovantamila /00)

Nota bene

Si precisa che dall'Atto di Assegnazione del 11/06/2008 (presente nel fascicolo telematico) all'art. 5 relativo alle opere di urbanizzazione non ancora eseguite in tale data (anno 2008)... si evince quanto segue *"...pur essendo stati conteggiati tali oneri proporzionalmente a ciascun assegnatario ed anche in parte già versati, si obbligano al versamento del totale importo dovuto e ad integrare tali importi qualora per sovraggiunte revisioni dei costi l'importo globale dovesse risultare superiore a quello preventivato"*.

ARTICOLO 5	
Il possesso di quanto in oggetto viene dato da og-	
gi, mentre la detenzione materiale è stata data	
prima d'ora e da quella data quindi vantaggi ed	
oneri sono a, rispettivo profitto e carico delle	
parti assegnatarie, ciascuna per il suo.	
Si obbligano a rispettare le prescrizioni della	
legge 5.8.1978 n. 457 relativamente all'occupazione	
e alla vendita degli immobili.	
Inoltre relativamente alle opere di urbanizzazione	
che alla data odierna non sono state ancora esegui-	
te, come evidenziato nella delibera del Consiglio	
di Amministrazione sopra allegata nonché della de-	
libera dell'Assemblea del 15.5.2008 che in estratto	
conforme si allega al presente atto sotto la lette-	
ra "F", il cui tenore dichiarano di ben conoscere.	
A tal proposito pur essendo stati conteggiati tali	
oneri proporzionatamente a ciascun assegnatario ed	
anche in parte già versati, si obbligano al versa-	
mento del totale importo dovuto e ad integrare tali	
importi qualora per sovraggiunte revisione dei co-	
sti, l'importo globale dovesse risultare superiore	
a quello preventivato.	

Per quanto sopra cautelativamente lo scrivente nell'attribuire il valore di stima tiene conto di eventuali importi aggiuntivi, qualora dovuti, per il completamento della lottizzazione come previsto dal sopracitato art. 5.

3.13_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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].

Trattasi di unità immobiliare indipendente.

4_ CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico affidatogli, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con la documentazione allegata e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento allorché necessario.

Cagliari Gennaio 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO