

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.E. n.281/2022

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Debitori: **XXXXXX e XXXXXX**
- Creditore procedente: **4Mori Sardegna s.r.l.**

Il Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa Flaminia Ielo

Il C.T.U.  
Dott. Ing. Gabriele Muru



## Sommario

<b>Sommario</b> .....	<b>2</b>
<b>Allegati</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Premessa</b> .....	<b>5</b>
<b>Nomina C.T.U.</b> .....	<b>5</b>
<b>Dati di pignoramento</b> .....	<b>5</b>
<b>Operazioni peritali</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Risposte ai quesiti</b> .....	<b>8</b>
<b>Quesito n. 1</b> .....	<b>8</b>
<b>Quesito n. 2</b> .....	<b>8</b>
<b>Quesito n. 3</b> .....	<b>14</b>
<b>Quesito n. 4</b> .....	<b>18</b>
<b>Quesito n. 5</b> .....	<b>18</b>
<b>Quesito n. 6</b> .....	<b>19</b>
<b>Quesito n. 7</b> .....	<b>23</b>
<b>Quesito n. 8</b> .....	<b>23</b>
<b>Quesito n. 9</b> .....	<b>23</b>
<b>Quesito n. 10</b> .....	<b>24</b>
<b>Quesito n. 11</b> .....	<b>24</b>
<b>Quesito n. 12</b> .....	<b>24</b>
<b>Quesito n. 13</b> .....	<b>24</b>
<b>Quesito n. 14</b> .....	<b>30</b>
<b>Quesito n. 15</b> .....	<i>Errore. Il segnalibro non è definito.</i>
<b>Quesito n. 16</b> .....	<i>Errore. Il segnalibro non è definito.</i>
<b>3. Note conclusive</b> .....	<b>30</b>



## **Allegati**

<i>Allegato n.1</i>	<i>Visura storica.</i>
<i>Allegato n.2</i>	<i>Planimetria catastale.</i>
<i>Allegato n.3</i>	<i>Estratto di mappa catastale.</i>
<i>Allegato n.4</i>	<i>Ispezioni ipotecarie.</i>
<i>Allegato n.5</i>	<i>Atto di provenienza ultraventennale.</i>
<i>Allegato n.6</i>	<i>Verbale di sopralluogo.</i>
<i>Allegato n.7</i>	<i>Certificati stato civile e anagrafe.</i>
<i>Allegato n.8</i>	<i>Piano Urbanistico del Comune di Selargius - Estratto delle NdA.</i>
<i>Allegato n.9</i>	<i>Autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Carbonia.</i>
<i>Allegato n.10</i>	<i>Certificazione locazioni registrate - Agenzia delle Entrate.</i>
<i>Allegato n.11</i>	<i>Planimetrie di rilievo.</i>
<i>Allegato n.12</i>	<i>Rilievo fotografico.</i>



TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
<b>Creditore Procedente</b>	4Mori Sardegna s.r.l.		
<b>Debitore</b>	XXXXXX e XXXXXX		
<b>Titolo</b>	Mutuo ipotecario		
<b>Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)</b>	Importo	€ 23 238,36	
<b>Pignoramento</b>	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	31969	23751	di data 05/08/2022
Atti opponibili?	no	Quali?	-
	Data di notifica (497 c.p.c.)		21/07/2022
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		15/09/2022
<b>Iscrizione a ruolo</b>	Data deposito nota iscriz.		15/07/2022
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	si
<b>Documentazione depositata</b>	precetto		si
	atto di pignoramento		si
	nota di trascrizione		si
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale		si
<b>Istanza di vendita</b>	Data deposito istanza v.		05/10/2022
Scadenza in festivo?	no	(497;567 c.p.c.)	
<b>Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.</b>	Data dep. documentazione		11/10/2022
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	no
	Numero immobili pignorati		1
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
<b>Individuazione beni pignorati</b>	Proprietà 1/1 dell'immobile sito in Carbonia via Alfonso La Marmora n.8 piano 1 distinto in Catasto al Foglio 38 Part 267 sub 12		
<b>INEFFICACIA EX ART. 567 C.P.C.</b>			
	Nome		(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.			no
			no
			no
Notifica ex art.599 c.p.c.	Nome		(si/no)
			no
			no
Annotazione altri pignoramenti	Nome		



## 1. Premessa

### Nomina C.T.U.

Il giorno 15 marzo 2023 il sottoscritto Ing. Gabriele Muru, con studio professionale in Cagliari, Viale Marconi 222, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.5171 iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Flaminia Ielo, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare n.281/2022 promosso dal creditore procedente 4Mori Sardegna s.r.l. contro XXXXXX e XXXXXX.

Successivamente in data 22 marzo 2023 ha prestato il giuramento di rito dinanzi al funzionario responsabile.

### Dati di pignoramento

In base a quanto indicato nell'atto di pignoramento depositato sono sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni :

- *"Appartamento in comune di Carbonia - Frazione di Bacu Abis, con accesso dal via Alfonso La Marmora n.8, al N.C.E.U. al Foglio 38 Mappale 267, Subalterno 12"*

### Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 22 marzo 2023 con l'acquisizione telematica della documentazione depositata agli atti. Successivamente sono stati effettuati accessi presso:

- ✓ l'Agenzia del Territorio per il reperimento delle visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili oggetto del pignoramento.
- ✓ la Conservatoria dei Registri Immobiliari per l'effettuazione delle visure necessarie all'accertamento della provenienza dei beni pignorati.
- ✓ l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia per il reperimento dei titoli autorizzativi e degli elaborati grafici relativi al progetto approvato dell'immobile pignorato.



- ✓ gli uffici dell'AREA (Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa) dell'unità territoriale di Carbonia.
- ✓ l'Ufficio Anagrafe del Comune di Carbonia per il reperimento dello stato di famiglia degli esecutati.
- ✓ l'Ufficio Stato Civile del Comune di Carbonia per il reperimento del certificato di matrimonio degli esecutati.
- ✓ l'Agenzia del Registro di Cagliari per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione relativi al bene pignorato.
- ✓ l'Archivio Notarile Distrettuale di Cagliari per reperire gli atti di provenienza ultraventennali.

A seguito di regolare comunicazione avvenuta distintamente per i due esecutati:

- con raccomandata A.R. n.139837693617 del 12 aprile 2023, nella quale si indicava la data di sopralluogo e contestualmente veniva allegata l'informativa per i debitori, il sig. XXXXXX non ritirava la notifica.
- con raccomandata A.R. n.139837693583 del 12 aprile 2023, nella quale si indicava la data di sopralluogo e contestualmente veniva allegata l'informativa per i debitori, la sig.ra XXXXXX non ritirava la notifica.

Successivamente, tramite l'intermediazione del funzionario incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Cagliari che ha preso contatti diretti con il sig. XXXXXX così da poter concordare la data, in data 13 luglio 2023, il sottoscritto procedeva al sopralluogo dell'immobile oggetto del pignoramento:

1. *Unità immobiliare sita in comune di Carbonia (SU), in frazione di Bacu Abis nella via Alfonso La Marmora al civico 8 piano 1 e censita al N.C.E.U. al foglio 38 mappale 267 subalterno 12:*

Alla presenza del sottoscritto e dell'Ing. Andrea Porcu, collaboratore del C.T.U. e della sig. XXXXXX in qualità di comproprietario dell'immobile. Durante il sopralluogo veniva



eseguito un rilievo metrico dell'immobile (Allegato n.11) ed un rilievo fotografico (Allegato n.12). Si riporta in allegato il verbale relativo al sopralluogo effettuato (Allegato n.6).



## 2. Risposte ai quesiti

### Quesito n.1

*“Provveda - prima di tutto- ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'ufficio”.*

In data 12 aprile 2023 il C.T.U. ha provveduto ad inviare, tramite raccomandata rispettivamente:

- ✓ con raccomandata A.R. n.139837693617, l'informativa per il debitore sig. XXXXXX unitamente all'avviso di sopralluogo. La comunicazione non è stata ritirata e la notifica è stata recapitata al mittente in data 16 maggio 2023. Successivamente l'informativa è stata consegnata a mano al debitore durante il sopralluogo del 13 luglio 2023.
- ✓ con raccomandata A.R. n.139837693583, l'informativa per il debitore sig.ra XXXXXX unitamente all'avviso di sopralluogo. La comunicazione non è stata ritirata e la notifica è stata recapitata al mittente in data 18 maggio 2023.

### Quesito n.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 vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; 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 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 precedente 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 è 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;

a) Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2. comma c.p.c., constatando la presenza agli atti del certificato notarile, redatto in data 7 ottobre 2022 a firma del dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, attestante le risultanze catastali, ipotecarie e la provenienza degli immobili al ventennio descrive di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Per una migliore comprensione della risultanze ipotecarie si riporta nel seguito una breve cronistoria catastale dei beni pignorati:

**Unità immobiliare sita in comune di Carbonia (SU), in frazione di Bacu Abis nella via Alfonso La Marmora al civico 8 piano 1**

Allo stato attuale la piena proprietà è per 1/2 del sig. XXXXXX nato a [REDACTED] [REDACTED] C.F. XXXXXX e per 1/2 alla sig.ra XXXXXX nata a [REDACTED] [REDACTED] C.F. XXXXXX, sono stati coniugati in regime di comunione legale di beni ed attualmente risultano separati giudizialmente, dell'unità immobiliare sita in comune di Carbonia (SU), in frazione di Bacu Abis nella via Alfonso La Marmora al civico 8, piano 1 e censita al N.C.E.U. al foglio 38 particella 267 subalterno 12, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 86 mq totale, escluse aree scoperte 81 mq, rendita euro 232,41.

Questi ultimi rappresentano gli identificativi catastali dell'immobile al momento della redazione della presente perizia, nell'arco del ventennio gli identificativi sono mutati così come risulta dalla visura storica catastale (Allegato n.1).



- ex foglio 38 particella 267 subalterno 12, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 86 mq totale, escluse aree scoperte 81 mq, rendita euro 0,68 per giusta variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
- ex foglio 38 particella 267 subalterno 12, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita euro 0,68 per giusta variazione del 28/08/1986 per variazione del classamento n.685C1/1986, in atti dal 17/04/1998.
- ex foglio 38 particella 267 subalterno 12, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita lire 1.465 per giusta variazione del 28/08/1986 per ampliamento n.685/1986, in atti dal 07/06/1990.

b) Si riporta nel seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Formalità:	Iscrizione
Titolo:	Atto notarile pubblico di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per importo di lire 128.000.000 (centoventottomilioni)
Notaio:	Dott. Dolla Enrico, notaio in Cagliari (CA)
Oggetto:	Immobile sito in comune di Carbonia (SU), in frazione di Bacu Abis nella via Alfonso La Marmora al civico B, piano 1 e censita al N.C.E.U. al foglio 38 particella 267 subalterno 12
A favore:	Banco di Sardegna S.p.A.
Parte finanziata:	XXXXXX nato [REDACTED] C.F. XXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni XXXXXX nata [REDACTED] C.F. XXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni
Parte datrice d'ipoteca:	[REDACTED] nata [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nato [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]
Data:	15/10/2001, Repertorio n.112122/21917
Iscritto:	Cagliari, 16/10/2001, Registro Particolare n.4372, Registro Generale n.40158



<b>Formalità:</b>	Trascrizione
<b>Titolo:</b>	Atto tra vivi - Costituzione di vincolo
<b>Notaio:</b>	Dott. Dolia Enrico, notaio in Cagliari (CA)
<b>Oggetto:</b>	Immobile sito in comune di Carbonia (SU), in frazione di Bacu Abis nella via Alfonso La Marmora al civico 8, piano 1 e censita al N.C.E.U. al foglio 38 particella 267 subalterno 12
<b>A favore:</b>	Regione Autonoma della Sardegna - Assessorato ai Lavori Pubblici per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
<b>Contro:</b>	XXXXXX nato a [REDACTED] C.F. XXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni XXXXXX nata a [REDACTED] C.F. XXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni
<b>Data:</b>	15/10/2001, Repertorio n.112122
<b>Iscritto:</b>	Cagliari, 16/10/2001, Registro Particolare n.30234, Registro Generale n.40159

<b>Formalità:</b>	Trascrizione
<b>Titolo:</b>	Atto tra vivi - Accettazione tacita di eredità
<b>Notaio:</b>	Dott. Dolia Enrico, notaio in Cagliari (CA)
<b>Oggetto:</b>	Immobile sito in comune di Carbonia (SU), in frazione di Bacu Abis nella via Alfonso La Marmora al civico 8, piano 1 e censita al N.C.E.U. al foglio 38 particella 267 subalterno 12
<b>Data:</b>	05/12/2001, Repertorio n.113449
<b>Iscritto:</b>	Cagliari, 06/12/2001, Registro Particolare n.37363, Registro Generale n.49105

<b>Formalità:</b>	Trascrizione
<b>Titolo:</b>	Atto tra vivi - Certificato di denunciata successione
<b>Oggetto:</b>	Immobile sito in comune di Carbonia (SU), in frazione di Bacu Abis nella via Alfonso La Marmora al civico 8, piano 1 e censita al N.C.E.U. al foglio 38 particella 267 subalterno 12
<b>Data:</b>	22/11/1994, Repertorio n.79/626
<b>Trascritto:</b>	Cagliari, 07/12/2002, Registro Particolare n.43181, Registro Generale n.55097



<b>Formalità:</b>	Trascrizione
<b>Titolo:</b>	Atto tra vivi - Certificato di denunciata successione
<b>Oggetto:</b>	Immobile sito in comune di Carbonia (SU), in frazione di Bacu Abis nella via Alfonso La Marmora al civico B, piano 1 e censita al N.C.E.U. al foglio 38 particella 267 subalterno 12
<b>Data:</b>	11/02/2002, Repertorio n.46/28
<b>Trascritto:</b>	Cagliari, 13/12/2002, Registro Particolare n.44103, Registro Generale n.56206

<b>Formalità:</b>	Trascrizione
<b>Titolo:</b>	Verbale di pignoramento immobiliare del 14/09/2011
<b>Pubblico ufficiale:</b>	Tribunale di Cagliari
<b>Oggetto:</b>	Immobile sito in comune di Carbonia (SU), in frazione di Bacu Abis nella via Alfonso La Marmora al civico B, piano 1 e censita al N.C.E.U. al foglio 38 particella 267 subalterno 12
<b>A favore:</b>	Findomestic Banca S.p.A. C.F. 03562770481
<b>Contro:</b>	XXXXXX nato [REDACTED] C.F. XXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
<b>Data:</b>	14/09/2011, repertorio 5324
<b>Trascritta:</b>	Agenzia delle Entrate di Cagliari il 03/10/2011 - Registro Particolare n.20704 Registro Generale n.29135
<b>Note:</b>	-

<b>Formalità:</b>	Iscrizione
<b>Titolo:</b>	Atto notarile pubblico di Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato del 15/10/2001 numero di repertorio 112122, per un capitale di € 33.053,24 e per importo di € 66.101,48
<b>Notaio:</b>	Dott. Dolla Enrico, notaio in Cagliari (CA)
<b>Oggetto:</b>	Immobile sito in comune di Carbonia (SU), in frazione di Bacu Abis nella via Alfonso La Marmora al civico B, piano 1 e censita al N.C.E.U. al foglio 38 particella 267 subalterno 12
<b>A favore:</b>	Banco di Sardegna S.p.A. C.F. 01564560900
<b>Data:</b>	15/10/2001, Repertorio n.112122
<b>Iscritto:</b>	Cagliari, 14/09/2021, Registro Particolare n.4003, Registro Generale n.29010



Formalità:	Trascrizione.
Titolo:	Verbale di pignoramento immobiliare del 05/08/2022
Pubblico ufficiale:	Tribunale di Cagliari
Oggetto:	Immobile sito in comune di Carbonia (SU), in frazione di Bacu Abis nella via Alfonso La Marmora al civico B, piano 1 e censita al N.C.E.U. al foglio 38 particella 267 subalterno 12
A favore:	4Mori Sardegna s.r.l. C.F. 04946080266 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Contro:	XXXXXX nato [REDACTED] C.F. XXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 XXXXXX nata [REDACTED] C.F. XXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
Data:	05/08/2022, repertorio 3469
Trascritta:	Agenzia delle Entrate di Cagliari il 05/10/2022 - Registro Particolare n.23751 Registro Generale n.31969
Note:	-

## PROVENIENZA

Al ventennio l'immobile è pervenuto ai soggetti debitori in forza del seguente atto, a seguito del presente atto:

Formalità:	Trascrizione
Titolo:	Atto tra vivi - Compravendita
Notaio:	Dott. Dolia Enrico, notaio in Cagliari (CA)
Oggetto:	Immobile sito in comune di Carbonia (SU), in frazione di Bacu Abis nella via Alfonso La Marmora al civico B, piano 1 e censita al N.C.E.U. al foglio 38 particella 267 subalterno 12
A favore:	[REDACTED] nata [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nato [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]



Contro:	XXXXXX nato a [REDACTED] C.F. XXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni XXXXXX nata a [REDACTED] C.F. XXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni
Data:	05/12/2001, Repertorio n.113449
Trascritto:	Cagliari, 06/12/2001, Registro Particolare n.37362, Registro Generale n.49104
Note:	Allegato alla presente relazione di consulenza tecnica.

**Si può pertanto affermare che sia verificata la continuità delle trascrizioni.**

c) Il C.T.U. ha provveduto ad acquisire la planimetria catastale (Allegato n.2) e l'estratto di mappa (Allegato n.3) relativi all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

d) Il C.T.U. ha reperito presso l'archivio notarile di Cagliari copia dell'atto di provenienza ultra ventennale (Allegato n.5).

e) Il creditore pignorante non ha acquisito il certificato di stato civile dei debitori. Il C.T.U. ha eseguito un accesso presso l'ufficio dello stato civile del Comune di Carbonia ed ha reperito il certificato di matrimonio. Contestualmente presso l'ufficio anagrafe del Comune di Carbonia in cui ha reperito il certificato di stato civile del sig. XXXXXX e della sig.ra XXXXXX alla data del 24/10/2023 (Allegato n.7).

**Quesito n.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.);”*

**Ubicazione**

L'immobile è una civile abitazione sita in Comune di Carbonia (SU), in frazione di Bacu Abis nel vicolo Alfonso La Marmora con accesso dal civico 6, diversamente da come erroneamente indicato in visura e nel pignoramento che indica la via Alfonso La Mamora con acceso dal civico numero 8, e sita al piano primo.



### Caratteristiche interne ed esterne dell'unità principale

L'immobile si sviluppa al piano primo ed è una porzione di un maggior fabbricato plurifamiliare parte di un complesso immobiliare che si sviluppa in linea che si articola su due piani fuori terra e inserite in un lotto provvisto di area cortilizie interne di pertinenza esclusiva ai piani terra. L'accesso all'immobile avviene dal vicolo Alfonso La Marmora al civico 6 attraverso una porta in metallo a due ante che conduce ad un vano scala comunicante con un pianerottolo al primo piano, e da qui sulla sinistra si accede all'ingresso dell'unità in oggetto.

Varcata la porta di ingresso un disimpegno conduce verso tutti gli ambienti. Nel dettaglio le due aperture sulla destra conducono alle camere da letto che si affacciano a nord/est sulla pubblica via Portoferraio, mentre la porta a sinistra conduce al bagno, frontalmente si accede al soggiorno/pranzo, e da qui alla cucina, dal soggiorno si accede ad una veranda chiusa prospiciente a sud/ovest sul vicolo Alfonso La Marmora. Da notare che sia il bagno che la cucina ed il soggiorno si affacciano tutti sulla veranda chiusa.

Tutti gli ambienti hanno una altezza netta pari a 3,00 m.

La struttura del fabbricato principale è realizzata in muratura portante in mattoni semipieni da 40 cm, il solaio di interpiano è di tipo tradizionale in latero-cemento con spessore al grezzo di 20 cm così come quello piano di copertura del fabbricato che è a due falde con sottotetto non calpestabile e non accessibile.

Le pareti sono intonacate in malta di calce e sabbia su rinforzo di malta cementizia e tinteggiate di bianco e necessitano di manutenzione. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio con vetro singolo ad esclusione di quello del soggiorno che è in legno essenza pino di svezia di color noce con vetro singolo e sono dotati di chiusura oscurante a persiana in pvc di color marrone. Le porte interne sono in legno di color noce chiaro. Tutti gli infissi interni ed esterni sono a battente. Il portoncino di ingresso è in legno noce scuro.



Per quanto attiene alle finiture:

- La pavimentazione interna dell'immobile è interamente realizzata in monocottura con finitura differente per ambiente, i battiscopa hanno le medesime caratteristiche del pavimento.
- Le pareti della cucina sono interamente rivestite con piastrelle di ceramica di color grigio chiaro per un'altezza pari a 1,60 metri. Nella cucina è stato installato un camino.
- Il bagno ha le pareti rivestite per un'altezza pari a 1.60 metri con rivestimenti murari in ceramica, tutti con colori a tonalità beige, il bagno è dotato di lavabo, bidet e vaso e vasca tutti in vetrochina.

Per quanto attiene agli impianti:

- L'impianto elettrico è in uno scarso stato di conservazione e si sviluppa sottotraccia a partire dal quadro generale posto nel pianerottolo d'ingresso e non rispetta gli standard attuali di sicurezza.
- L'impianto idrico è in scarso stato di conservazione, in parte realizzato fuori traccia.
- L'impianto di riscaldamento è costituito da due condizionatori a pompa di calore posti nella camera da letto n.2 e nel soggiorno/pranzo. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico ad accumulo avente capacità pari a 40 litri ed installato nel bagno.

#### Stato di conservazione

L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni '40, e successivamente a metà degli anni '80 è stato interessato da un ampliamento consistente nella realizzazione del balcone prospiciente il vicolo Alfonso La Marmora al quale sono probabilmente seguite alcune opere di manutenzione ordinaria in tempi più recenti non documentate quali la realizzazione di un camino e la chiusura della veranda. Durante il sopralluogo sono emerse criticità inerenti lo stato di conservazione delle coperture a causa dei fenomeni infiltrativi evidenti in corrispondenza delle camere da letto e della veranda.





Le dotazioni, le finiture e gli impianti, appaiono in uno stato in generale scarso e per rispettare le attuali standard in materia di sicurezza sono necessari interventi sugli impianti idrico ed elettrico.

#### Superfici utili

Si riporta nel seguito il sunto delle superfici calpestabili degli spazi residenziali e degli accessori

#### Superfici calpestabili

<b>Piano terra</b>	
Ambiente	Superficie netta
Ingresso/disimpegno	3,03 mq
Soggiorno/Pranzo	14,49 mq
Cucina	5,55 mq
Letto n.1	13,65 mq
Letto n.2	17,94 mq
Bagno	5,55 mq
<b>SU residenziale PT</b>	<b>60,21 mq</b>
<b>Pertinenze esterne comunicanti</b>	
Veranda	12,21 mq
<b>Snr non residenziale PT</b>	<b>12,21 mq</b>

#### Dati catastali e confini:

Come indicato dalla visura catastale allegata (Allegato n.1), l'immobile è censito al N.C.E.U. (Catasto Urbano) in comune di Carbonia (SU), via Alfonso La Marmora n.8 (indicazione toponomastica corretta attuale è vicolo Alfonso La Marmora n.6), piano 1, al foglio 38 particella 267 subaltemo 12, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 86 mq totale, escluse aree scoperte 81 mq, rendita euro 232,41. Gli identificativi catastali del lotto al N.C.T. (catasto terreni) risultano essere allineati con N.C.E.U. infatti risulta essere ricadente all'interno di parte del lotto contraddistinto al foglio 38 mappale 267 avente qualità ente urbano di superficie pari a 763 mq.



L'immobile in oggetto confina con la vicolo Alfonso La Marmora, mappale 5278, a sud/ovest, col mappale 267 subalterno 11 di proprietà [REDACTED] a sud/est, col mappale 267 subalterno 18 di [REDACTED] a nord/ovest e la via Portoferraio, mappale 5278, a nord/est.

#### **Quesito n.4**

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

La descrizione del bene indicata nel pignoramento del 8 giugno 2022 è la seguente:

- *"Appartamento in comune di Carbonia - Frazione di Bacu Abis, con accesso dal via Alfonso La Marmora n.8, al N.C.E.U. al Foglio 38 Mappale 267, Subalterno 12"*

I dati indicati nel pignoramento consentono di individuare il bene pignorato in modo inequivocabile poiché vi è la corrispondenza catastale, pur tuttavia l'identificazione toponomastica indicata non è corretta in quanto la civile abitazione è sita in Comune di Carbonia (SU), in frazione di Bacu Abis nel vicolo Alfonso La Marmora con accesso dal civico 6 al piano primo.

#### **Quesito n.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”*

La planimetria catastale reperita presso il competente ufficio territoriale dell'agenzia delle entrate presentata in data 28/08/1986 non risulta essere conforme alla situazione attuale rilevata sia per quanto concerne l'indicazione delle altezze interne dell'unità principale



(3,00m misurati conto 2,70m dichiarati) e sia per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni e la loro rappresentazione grafica che rappresentano lo stato di fatto riscontrato all'atto del sopralluogo. Tuttavia, come esposto dettagliatamente in risposta al successivo quesito n.6, per poter sanare le incongruenze riscontrate nel fabbricato accessorio esterno con la concessione edilizia rilasciata, l'immobile dovrà necessariamente essere presentato l'aggiornamento catastale con procedura DOCFA.

Per la regolarizzazione della posizione catastale si stima un costo di 400,00 € al netto dell'I.v.a. di legge e degli oneri previdenziali per l'onorario del professionista incaricato della variazione catastale al quale va sommato l'importo di 50,00 € di tributi catastali.

Dall'analisi dell'estratto di mappa si evince che il fabbricato è inserito correttamente in mappa (Allegato n.3).

### **Quesito n.6**

*“**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto 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'art.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 dell'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, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo del 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.”

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale l'area nella quale sorge l'immobile in oggetto è classificata come Zona A centro storico sottozona A2.2 (tessuti urbani alterati a livello edilizio e/o infrastrutture riconducibili ai dettati del comma 5 dell'articolo 52 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale). La zona urbanistica A indica le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale, paesaggistico o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree libere circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. In particolare la frazione di Bacu Abis è ricompresa nelle sottozone A2.2 “alterate” che sono sistemi edificati nei quali la modificazione non congruente ha una rilevanza tale da rendere difficilmente leggibili i caratteri e le culture progettuali storiche; che pure sussistono come manufatti singoli.

Per una completa descrizione della normativa si allega alla presente relazione un estratto delle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente (Allegato n.8).

Il C.T.U. in data 19 maggio 2023 ha inoltrato una richiesta per la visione e l'estrazione di copie della documentazione relativa all'immobile in oggetto, con particolare riferimento alla concessione edilizia, gli elaborati grafici, l'agibilità attualmente vigenti.

L'ufficio tecnico del comune di Carbonia in data 26 maggio 2023 consegnava al sottoscritto la documentazione in proprio possesso in formato digitale (Allegato n.9).



Dall'analisi di tale documentazione emerge quanto segue:

- A.** Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto costituisce una parte è stato realizzato agli inizi degli anni '40 periodo di realizzazione del centro abitato di Bacu Abis, tuttavia sia agli uffici del comune di Carbonia che agli uffici dell'AREA (Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa) dell'unità territoriale di Carbonia in quanto proprietari originari dell'unità immobiliare in oggetto, non hanno fornito alcuna autorizzazione edilizia originaria ed il relativo progetto di prima edificazione.
- B.** In data 18/08/1986 il sindaco rilasciava, alla sig.ra [REDACTED], una Concessione Edilizia identificata al n.226/86 per ampliamento consistente nella costruzione del balcone prospiciente il vicolo Alfonso La Marmora a firma del Geom. Lampis Piero (vedi tavola di progetto presente nell'Allegato n.9).

Agli atti non è stato reperito alcun certificato di agibilità.

Durante il sopralluogo del 13 luglio 2023 il C.T.U. ha eseguito un rilievo architettonico e fotografico dell'immobile. Dal confronto tra il rilievo eseguito e l'ultimo progetto approvato, peraltro l'unico titolo edilizio rilasciato degli archivi del comune di Carbonia, ovvero la Concessione Edilizia n.226/86, risulta quanto segue:

- 1. Differmità di volume** – Il balcone accessibile dal soggiorno è stato chiuso con infissi in alluminio realizzando un aumento di volume illegittimo.
- 2. Differmità nella distribuzione interna** – La cucina comunica direttamente con la zona pranzo soggiorno contrariamente a quanto rappresentato nel progetto approvato nel quale la cucina è accessibile esclusivamente dal disimpegno di ingresso.
- 3. Differmità di prospetto** - Le finestre del bagno e della cucina hanno altezze e larghezze differenti da come rappresentato nella tavola del progetto presente di cui alla Concessione Edilizia n.226/86.
- 4. Differmità di prospetto** - Nella pratica edilizia non è presente il camino interno alla cucina e la relativa canna fumaria rilevati in loco.



### **Ipotesi di sanabilità**

Le difformità evidenziate non sono sanabili in base al combinato disposto dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, in quanto le ragioni di credito per le quali si procede (Atto di precetto del 20 aprile 2022) sono posteriori al 24 novembre 2003, data di entrata in vigore dell'ultima legge di condono edilizio e pertanto non risulta possibile riaprire i termini.

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Carbonia non si è riscontrata la presenza di alcuna pratica di condono edilizio.

### Ipotesi di sanabilità:

La difformità indicata al punto n.1 non è sanabile in quanto produce in primo luogo un aumento di volume ed in secondo luogo preclude la sussistenza delle condizioni igienico sanitarie del soggiorno/pranzo e della cucina che risulta privata delle superfici di aerazione.

Gli infissi dovranno essere rimossi così come le tramezzature in facciata e interne realizzate nel balcone con un costo complessivo non inferiore a 1.000,00€.

Le opere non autorizzate indicate al punto 2 potranno essere sanate con la presentazione di una Comunicazione di mancata SCIA per accertamento di conformità (L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 4).

Per quanto riguarda le opere non autorizzate indicate ai punti da 3 e 4 che riguardano l'aspetto esterno del fabbricato, l'accertamento è soggetto anche alla verifica di compatibilità paesaggistica e dovrà essere presentato essere presentato contestualmente al precedente un progetto accertamento di conformità paesaggistica soggetto a conferenza dei servizi con rilascio di atti e/o pareri espressi dagli uffici competenti.

Se le eventuali modifiche esterne risultassero essere eseguite prima dell'apposizione del vincolo, anno 2004, non sono soggette a sanzione paesaggistica, in caso contrario la stessa va calcolata con le indicazioni dell'Allegato B alla Delib. G.R. n. 2932 del 29.7.2010.





Pertanto l'importo della sanzione nel caso di sole opere interne non soggette a valutazione di compatibilità paesaggistica la sanzione pecuniaria pari a 500,00 € (dall'art.17 comma 2 della L.R. 1/2019), mentre i diritti di segreteria per la pratica di Accertamento di conformità ammontano ad 100,00 €. A tale importo dovranno essere aggiunti gli onorari per il professionista incaricato di redigere la pratica valutabili in 1.000,00 € oltre alla eventuale sanzione paesaggistica da me non valutabile in questa sede.

**Per la regolarizzazione delle difformità rilevate si stima un costo complessivo pari a 2.600,00 €.**

### **Quesito n.7**

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

La conformazione e la natura del bene suggeriscono la vendita in un unico lotto.

### **Quesito n.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;”*

Il bene è pignorati per la sua interezza.

### **Quesito n.9**

*“Accerti se l'immobile è libero o è occupato; acquisisca il titolo legittimamente 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 fo se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza*



ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, convertito in L. 18 maggio 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 attualmente occupato dal soggetto debitore XXXXXX. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio del registro degli atti privati di Cagliari, si è constatata l'assenza di contratti di locazione. Si allega la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate pervenuta al C.T.U. in data 26 ottobre 2023 (Allegato n.10).

### **Quesito n.10**

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

Le condizioni descritte nel quesito non sussistono per l'immobile pignorato.

### **Quesito n.11**

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

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

### **Quesito n.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;"*

Sull'immobile in oggetto non gravano pesi di censo, livello e uso civico. Il titolo di proprietà non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

### **Quesito n.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;"

### **Determinazione della superficie commerciale del bene in oggetto**

Per superficie commerciale (Norma UNI 10750), si intende la somma al 100% della superficie lorda dell'unità abitativa (somma superfici calpestabili (o nette) dell'unità abitativa, dei tramezzi e dei muri perimetrali e valutando al 50% i muri in comune con le proprietà confinanti.

Le superfici sono valutate in:

1. 25% dei balconi e terrazze scoperti;
2. 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
3. 35% dei patii e porticati;
4. 60% delle verande;
5. 15% dei giardini di appartamento;
6. 10% dei giardini di ville e villini fino alla superficie coperta dell'unità immobiliare, al 2% per superfici eccedenti detto limite.
7. 20 % dei posti auto scoperti.

Determinazione della superficie commerciale:

Ambiente	Superficie reale	Coeff. Ponderale	Superficie commerciale
Superficie residenziale PT	77,33 mq	100%	77,33 mq
Balcone coperto	14,22 mq	35%	4,98 mq
<b>Totale immobile</b>			<b>82,31 mq</b>

L'immobile è sito all'interno della frazione di Bacu Abis, il cui centro abitato è stato realizzato agli inizi degli anni '40 a circa undici chilometri dal centro cittadino del comune di Carbonia.



Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione si utilizza il metodo di stima sintetica per comparazione diretta.

Per stima sintetica si intende la valutazione del bene attraverso il confronto diretto tra beni omogenei. Il confronto deve essere obiettivo e con riferimento all'uso che si deve fare della stessa stima. Per poter valutare l'omogeneità con gli altri beni, occorre assumere dei parametri di confronto che possono essere di natura fisica, merceologica, tecnologica, economica e produttiva.

Il parametro usato in questo caso è il prezzo di mercato a mq di superficie lorda.

Individuati i beni di confronto si organizza una scala dei beni e si cerca di inserire il bene oggetto di stima in tale scala. Inizialmente occorre individuare un mercato omogeneo, cioè quell'area territoriale, nel nostro caso urbana, avente stesse caratteristiche. All'interno del mercato omogeneo si individua un'area elementare omogenea (si ricorda che le aree elementari omogenee sono quelle aree che hanno caratteristiche differenti nell'ambito del mercato omogeneo). Le caratteristiche assunte per la comparazione dei beni omogenei sono le caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutturale ed ambientale), le caratteristiche posizionali intrinseche (l'esposizione, la luminosità, la prospicienza), le caratteristiche tecnologiche (dettagli costruttivi, condizioni statiche, distribuzione degli ambienti e condizioni degli impianti) e le caratteristiche produttive (presenza di servitù o oneri diversi, imposizioni fiscali particolari, dimensione dell'immobile in relazione al mercato).

Ciò premesso, dall'analisi del mercato in relazione al bene da stimare e tenendo conto dei valori pubblicati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che, per la zona suburbana di Bacu Abis del comune di Carbonia, indicano per immobili con uno stato di conservazione e manutenzione di tipo economico un valore unitario minimo (Val OMI<sub>MIN</sub>) di 450,00 €/mq ed un valore massimo (Val OMI<sub>MAX</sub>) di 600,00 €/mq.



Al fine della determinazione del valore normale unitario riferito alla tipologia in oggetto si applica la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove k rappresenta la media ponderata di due coefficienti.  $K_1$  (taglio o superficie) e  $K_2$  (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove, nel caso in questione  $K_1 = 0,5$  e  $K_2 = 0,4$

$$K = (0,5 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,425$$

pertanto risulta che:

$$\text{Valore normale unitario} = 450 + (600 - 450) \times 0,425 = 513,75 \text{ €/mq}$$

#### Determinazione del valore unitario del bene in oggetto:

Tenute presenti le singole caratteristiche dell'immobile, si possono determinare i coefficienti di merito:

##### 1. *Caratteristiche posizionali esterne*

(sono legate alle caratteristiche del contesto in cui il bene è inserito e dipendono quindi dalla qualificazione infrastrutturale (prossimità al centro, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico e presenza dei servizi commerciali di base) e dalla qualificazione ambientale (salubrità della zona, contesto sociale, presenza dei rumori e densità edilizia)  $0,875 \geq Y_1 \geq 1,125$

L'immobile si trova in una posizione centrale all'interno della frazione di Bacu Abis ed a circa undici chilometri dal centro cittadino del comune di Carbonia. Risulta pertanto in una posizione periferica, caratterizzata da una ridotta distanza dai dalle attività commerciali e distanze più marcate dai servizi quali scuole e uffici pubblici. L'ambiente è caratterizzato dall'assenza di rumori dovuta alla bassa intensità del traffico veicolare della pubblica via su cui si affaccia l'unità immobiliare ed una alta densità edilizia.  $Y_1 = 1,00$

##### 2. *Caratteristiche posizionali intrinseche*



(dipendono dalle caratteristiche posizionali proprie dell'immobile ovvero dalla panoramicità, dall'orientamento, dal soleggiamento, dalla ventilazione e salubrità dei vani)  $0,875 \geq Y_2 \geq 1,125$

L'immobile è dotato di panoramicità, visibilità, ed un ottimo soleggiamento e ventilazione.  
 $Y_2 = 1,10$

### 3. Caratteristiche tecnologiche

(dipendono dalle caratteristiche edilizie del fabbricato, dalle sue dimensioni, dal livello delle finiture, dallo stato di conservazione e dalla dotazione di servizi ed impianti)  $0,90 \geq Y_3 \geq 1,10$

L'unità immobiliare è stata realizzata negli anni '50 e pertanto a causa dei materiali impiegati l'involucro risulta avere scarse prestazioni di isolamento termoacustico. L'unità immobiliare è caratterizzata da uno scarso livello delle finiture dovuto al fatto che non vi sono state opere di manutenzione recenti, la pavimentazione, i rivestimenti delle pareti di cucine e bagni e le caratteristiche dei sanitari appaiono ormai datati. Tutte le dotazioni impiantistiche necessitano di lavori di adeguamento per la loro messa a norma poiché non rispettano gli standard attuali di sicurezza e non possiedono le opportune certificazioni. Appaiono scarsi i rendimenti degli impianti di riscaldamento e condizionamento (camino a legna e pompe di calore).  $Y_3 = 0,90$

### 4. Caratteristiche produttive

(dipendono dalle capacità di produrre redditi attraverso la locazione, dagli oneri derivanti dalle manutenzioni, e dai consumi energetici degli impianti)  $0,95 \geq Y_4 \geq 1,05$

L'immobile ha una dimensione ideale in riferimento alle richieste del mercato delle locazioni. Inoltre sull'immobile non gravano servitù o vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, né vi sono imposizioni fiscali particolari.  $Y_4 = 1,00$

Pertanto moltiplicando il valore unitario medio di mercato per il prodotto dei suddetti coefficienti e per la superficie commerciale precedentemente determinata si ottiene il seguente valore:

$$V = V_M \times (Y_1 \times Y_2 \times Y_3 \times Y_4) = 513,75 \text{ €/mq} \times (1,00 \times 1,10 \times 0,90 \times 1,00) = 513,75 \text{ €/mq} \times 0,99 = 508,61 \text{ €/mq}$$



Tale valore unitario, ed il conseguente valore di mercato dell'immobile, deve essere ulteriormente adeguato con opportuni coefficienti correttivi che tengono conto di coefficienti di differenziazione esterni (cioè tra edifici diversi) che lo differenziano da quello ordinario.

Nello specifico, i coefficienti correttivi utilizzati sono:

- |                                                      |            |
|------------------------------------------------------|------------|
| 1. Età, qualità e stato di manutenzione:             | $W_1=0,95$ |
| 2. Stato di possesso:                                | $W_2=1,00$ |
| 3. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: | $W_3=1,00$ |

Pertanto, moltiplicando il valore unitario medio di mercato per il prodotto dei suddetti coefficienti e per la superficie commerciale precedentemente determinata si ottiene il seguente valore:

$$V = V_M \times (W_1 \times W_2 \times W_3) = 513,75 \text{ €/mq} \times (0,95 \times 1,00 \times 1,00) = 508,61 \text{ €/mq} \times 0,95 = 483,18 \text{ €/mq}$$

Valore di mercato del bene:

Valore di mercato: valore unitario x superficie commerciale:

$$483,18 \text{ €/mq} \times 82,31 \text{ mq} = 39.770,55 \text{ €}$$

A tale somma vanno detratti:

- gli oneri per la regolarizzazione catastale (cfr. quesito 5).
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica (cfr. quesito 6)

Facendo la somma dei valori di stima sopra ottenuti:

Valore del fabbricato	+ €	39.770,55
A dedurre oneri per la regolarizzazione catastale	- €	450,00
A dedurre oneri apertura veranda chiusa	- €	1.000,00
A dedurre oneri per la regolarizzazione urbanistica	- €	1.600,00
Valore di mercato dell'immobile	€	36.720,55



Tale somma può essere approssimata a **€ 36.800,00**.

#### **Quesito n.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;"*

L'immobile è parte di un maggior fabbricato ed è dotato di un accesso diretto dalla pubblica via, tale accesso è condiviso con altro immobile sito al piano primo e non esiste un condominio. Le eventuali spese di manutenzione saranno pertanto da condividere con le altre unità confinanti e da dividere secondo quanto disposto al codice civile.

#### **Quesito n.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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina;"*

### **3. Note conclusive**

Con la presente relazione che si compone di n.30 pagine dattiloscritte e n.12 allegati, il C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Cagliari, 6 febbraio 2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gabriele Muru

