

TRIBUNALE DI CAGLIARI
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.ES. N°83/23

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

(Avv. GIUSEPPE MACCIOTTA)

Pec giuseppe.macciotta@pec.macciottaassociati.it

Contro



Via Nazionale n. 216, Monastir (SU)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

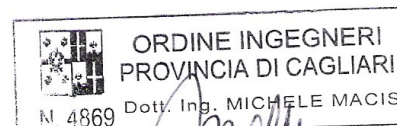
Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Flaminia Ielo

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Michele Macis

Cagliari li 30/05/2024



RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Ing. Michele Macis, nato a Sorgono il 19.12.1973 con studio in Cagliari Via Giotto 38c, in Sorgono via Piemonte n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4869 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile n. 83/2023, con Decreto del G.E. del 26.10.2023 ha ricevuto l'incarico dall'ill.mo sig. Giudice Dott.ssa Flaminia Ielo, per rispondere ai quesiti che seguono:

Quesito n. 1

Il C.T.U. provveda - prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

Quesito n. 2

- a) **Il C.T.U. verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- b) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, 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 delle 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 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 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 precedente ed al G.E.;

Quesito n. 3

Il C.T.U. 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.).

Quesito n. 4

Il C.T.U. 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 consentano 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.

Quesito n. 5

Il C.T.U. 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;

Quesito n. 6

Il C.T.U. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. **Il C.T.U. 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;

Quesito n. 7

Il C.T.U. 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 dei frazionamenti; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Quesito n. 8



Il C.T.U. 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.

Quesito n. 9

Il C.T.U. accerti se l'immobile è libero o 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);

Quesito n. 10



Il C.T.U. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, considerando come opponibili alla procedura i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nel limite di 9 anni dalla data di provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Quesito n. 11

Il C.T.U. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali 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;

Quesito n. 13

Il C.T.U. 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.

Quesito n. 14

Il C.T.U. 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.

Quesito n. 15

Il C.T.U. 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.





DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' PERITALE ESPLETATA

La presente relazione peritale ha per oggetto la stima degli immobili del pignoramento di cui alla causa civile iscritta al Tribunale di Cagliari n. 83/23.

Si riporta testualmente l'elenco degli immobili pignorati oggetto di stima:

- in riferimento testuale **all'Atto di Pignoramento:**

Immobili in comune di Monastir, Via Nazionale n. 216:

1. proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei 
 - unità immobiliare appartamento per civile abitazione al piano primo, avente accesso autonomo dal piano terreno mediante una scala posta nel relativo vano di pertinenza esclusiva, costituito da ingresso, soggiorno, cinque vani, cucina, bagno, servizio, due ripostigli, disimpegno, due balconi, terrazza a livello e terrazza con copertura soprastante, formante un unico corpo confinante nell'insieme con via Nazionale e proprietà maxia per due lati o aventi causa. Distinto al NCEU, Sez. D, Foglio 18 mapp. 940 sub 5 (ex Foglio 18, mappale 148 sub 5) cat. A/2, Classe 6, consistenza 9 vani, superficie catastale 238 m², Rendita Euro 488,05; Piano T-1.

A seguito del Giuramento di rito è stata consegnata l'informativa per il debitore in data 20/12/2023, il sopralluogo sull'immobile è stato effettuato il 06/06/2024 alle ore 11,30 **(All. 7-Verbale di Sopralluogo)**.

La domanda di accesso agli atti presso il comune di Monastir è stata inoltrata dal CTU in data 17/04/2024_prot.9050 del 17.04.2024. L'accesso



agli atti amministrativi è stato espletato dal Comune in data 15/05/2024 dopo aver inoltrato la richiesta di sollecito via Pec in data 30.05.2024 acquisita al protocollo del comune Rif. Prot. 11967 del 17/04/24. La disamina della documentazione è stata effettuato dalla amministrazione a più riprese con carteggio di cui al Rif. Prot. 11970 del 15/05/24. La certificazione dello stato civile dell'esecutato è stata richiesta All'Ufficio Anagrafe del Comune di Cagliari con Prot. n. Reg. nr.0116918/2024 del 22/04/2024, al Comune di Monastir prot.9051 del 17.04.2024 e al comune di Quartu Sant'Elena prot.342341 del 17.04.2024 con cui è stata fatta la richiesta del Certificato di Stato Civile con note margine, vedasi **(All. 2 Comunicazione di Accesso agli atti)**. In seguito al reperimento della documentazione progettuale e catastale, all'esame dei rilievi e dei documenti acquisiti si è proceduto alla stesura della relazione peritale.

RISULTATI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Risposta ai quesiti del Giudice

QUESITO N° 1

(informativa debitore.)

L'informativa per il debitore è stata trasmessa in data 20/12/2023 via mail all'indirizzo [REDACTED] e iterata in data 07/06/2024 per un refuso che ha cagionato errore materiale sulla data dell'udienza. Il sopralluogo sull'immobile avvenuto il 06/06/2024 alle ore 11,30 è stato effettuato alla presenza dei signori [REDACTED] previa comunicazione via e-mail all'indirizzo [REDACTED] e conferma telefonica.

QUESITO N° 2





(verifica completezza documentazione, elenco trascrizioni/iscrizioni, atto di provenienza ultraventennale..)

- a) È stata verificata la completezza della documentazione (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, certificato ipotecario allegato al fascicolo riportante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) ;
- b) Sono state acquisite le mappe censuarie per l'identificazione catastale degli immobili **(All. n. 3)**.
- c) È stato acquisito l'atto di provenienza ultraventennale **(All. n. 4)**.
- d) È stato acquisito il certificato di stato civile dell'esecutato **(All. n. 8)**.

Di seguito vengono elencate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili oggetto del pignoramento:

B) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. Immobile in Monastir via Nazionale n. 216

Lotto 1) Quota pari a 1/1 pari alla piena proprietà, suddivisa per la quota di 1/2 della piena proprietà 
 della unità abitativa sita in via Nazionale n. 216, censita al N.C.E.U., Foglio 18 mapp. 940 sub 5 (ex Foglio 18, mappali 148 sub 5) cat. A/2, Classe 6, consistenza 9 vani, superficie catastale 238 m², Rendita Euro 488,05; Piano 1;

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA TRASCRIZIONI FAVORE



Per titolo ultraventennale costituito da Atto di Compravendita ricevuto dal dott. BARTOLI ERCOLE, Notaio in Cagliari in data 08.03.2001 Rep. n. 85084, Registrato a Cagliari il 24.3.2001 al n. 10640/7664 con cui i signori Maxia Sergio nato il 19/01/1954 a Monastir (CA) cod. fiscale MXASRG54A19F333G, Poddesu Giustina nata il 21/02/1931 a Monastir (CA) Cod. Fiscale n. PDDGTN31B61F333E, Maxia Roberto il 25/09/1955 a Monastir (CA) cod. Fiscale n. PDDGTN31B61F333E, Maxia Roberto il 25/09/1955 a Monastir (CA) cod. Fiscale n. MXARRT55P25F333O, Mascia Andrea nato il 29/03/1967 a Cagliari cod. fiscale MSCNDR67C29B354U, Mascia Fabrizia nata a Monastir (CA) il 05/12/1957 a Monastir cod. Fiscale n. MSCFRZ57T45F333W hanno venduto, con ogni obbligo di legge al signor Arrigoni Davide nato il 15/10/1970 a Cagliari Cod. fiscale n. RRGDVD70R15B354N che ha accettato e comprato la piena e perfetta proprietà del seguente immobile e precisamente: quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile sito in Monastir, distinto in catasto al foglio 18 particella 148 sub 5.

Agli esecutati

la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno, dell'immobile sito in Monastir, distinto in catasto al foglio 18 particella 148 sub 5, (ora foglio 18 particella 940 sub 5), è pervenuta per atto di compravendita del 27/07/2005 numero di Repertorio 38752/16945 del Notaio Cherchi Gianni con sede in Cagliari trascritto il 28/07/2005 ai nn. 27543/18295 da potere di Arrigoni Davide nato il 15/10/1970 a Cagliari Cod. fiscale n. RRGDVD70R15B354N.

1) Trascritto a Cagliari il 24/03/2001, Reg Gen. 10640, Reg. Part. 7664

Rogito Notaio Bartoli Ercole in data 08/03/2001, rep. n. 85084.

Specie dell'atto: COMPRAVENDITA

A Favore:

Arrigoni Davide nato il 15/10/1970 a Cagliari Cod. fiscale n. RRGDVD70R15B354N per la quota di 1/1 della piena proprietà;

Contro:

Maxia Sergio nato il 19/01/1954 a Monastir (CA) cod. fiscale MXASRG54A19F333G, Poddesu Giustina nata il 21/02/1931 a Monastir (CA) Cod. Fiscale n. PDDGTN31B61F333E, Maxia Roberto il 25/09/1955 a Monastir (CA) cod. Fiscale n. MXARRT55P25F333O, Mascia Andrea nato il 29/03/1967 a Cagliari cod. fiscale



MSCNDR67C29B354U, Mascia Fabrizia nata a Monastir (CA) il 05/12/1957 a Monastir cod. Fiscale n. MSCFRZ57T45F333W

Unità negoziale: 1

unità abitativa sita in Monastir via Nazionale n. 216, censita al N.C.E.U., foglio 18 particella 148 sub 5 (ora Foglio 18 mappale 940 sub 5 cat. A/2, Classe 6, consistenza 9 vani, superficie catastale 238 m², Rendita Euro 488,05; Piano 1).

2) Trascritto a Cagliari il 28/07/2005, Reg Gen. 27543, Reg. Part. 18295

Rogito Notaio Gianni Cherchi in Cagliari in data 27/07/2005, rep. n. 38752/16945.

Specie dell'atto: COMPRAVENDITA

A Favore:



Arrigoni Davide nato il 15/10/1970 a Cagliari Cod. fiscale n. RRGDVD70R15B354N per la quota di 1/1 della piena proprietà;

Unità negoziale: 1

unità abitativa sita in Monastir via Nazionale n. 216, censita al N.C.E.U., foglio 18 particella 148 sub 5 (ora Foglio 18 mappale 940 sub 5 cat. A/2, Classe 6, consistenza 9 vani, superficie catastale 238 m², Rendita Euro 488,05; Piano 1).

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) iscritto a Cagliari il 31/12/2009, Reg Gen.49261, Reg Part.8224

Notaio Corona Maurizio con sede in Cagliari in data 30/12/2009, rep. n.11908/7766

Specie dell'atto: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DEL 30/12/2009. capitale euro 150.000,00; totale euro 300.000,00, durata 25 anni.

A Favore:

BANCO DI SARDEGNA S.P.A.

Contro:



Unità negoziale: 1

unità abitativa sita in Monastir via Nazionale n. 216, censita al N.C.E.U., Foglio 18 mappale 940 sub 5 cat. A/2, Classe 6, consistenza 9 vani, superficie catastale 238 m², Rendita Euro 488,05; Piano 1).

2) trascritto a Cagliari il 07/03/2022, Reg Gen.6698, Reg Part. n.4818

Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari in data 08/02/2022 rep. n.738/2022



Specie dell'atto: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A Favore:

SRING SPV S.R.L. Sede a Conegliano (TV) C.F. 05074030262

Contro:

Unità negoziale: 1

Civile Abitazione in sita in Cagliari, censita al N.C.E.U., Foglio 18 mappale 940 sub 5.

3) trascritto a Cagliari il 05/04/2023, Reg Gen.11587, Reg Part. n.8464

Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari in data 10/03/2023 rep. n.879/2023

Specie dell'atto: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A Favore:

SRING SPV S.R.L. Sede a Conegliano (TV) C.F. 05074030262 per il diritto di proprietà della quota di 1/1.




Contro:

Unità negoziale: 1

Civile Abitazione in sita in Monastir via Nazionale n. 216, censita al N.C.E.U., Foglio 18 mappale 940 sub 5 cat. A/2, Classe 6, consistenza 9 vani, superficie catastale 238 m², Rendita Euro 488,05; Piano T-1).

QUESITO N° 3

(descrizione degli immobili)

Lotto 1) Quota pari a 1/1 pari alla piena proprietà, suddivisa 

 della unità abitativa
sita in via Nazionale n. 216, censita al N.C.E.U., Foglio 18 mapp.
940 sub 5 (ex Foglio 18, mappale 148 sub 5) cat. A/2, Classe 6,
consistenza 9 vani, superficie catastale 238 m², Rendita Euro
488,05; Piano T-1;



Unità immobiliare al piano primo comprendente accesso esclusivo al piano terra, con annessa terrazza di copertura al piano secondo. L'immobile è localizzato nel centro abitato di Monastir sulla via Nazionale al civico n. 216 **(Foto da n°1 a n° 2)**. All'immobile vi si accede dalla strada principale mediante un ingresso diretto dalla pubblica via che introduce al vano scala **(Foto da n°4 a n° 8)** costituente pertinenza esclusiva dell'immobile in cui è installato un mini ascensore **(foto n° 6 e n° 8)**. L'unità abitativa è esposta sui tre lati liberi confinanti con proprietà Maxia (o aventi causa) mentre il quarto lato è in aderenza con altra proprietà.

Fatte queste premesse l'immobile è così distribuito:

Piano terra (Foto da n°4 a n°10) si ha vano scala con ripostiglio sottoscala;

Piano primo (Foto da n°11 a n°30) al piano troviamo un ingresso, ampio salone con angolo cottura, una cucina con dispensa, una sala da pranzo con caminetto, 2 bagni di cui uno adattato ai disabili, locale di servizio con caminetto, lavanderia; un lungo disimpegno che mette in comunicazione tutti gli ambienti, 4 camere, due verande coperte sul prospetto principale collegate con un ballatoio, una terrazza a livello parzialmente coperta sul prospetto retrostante e una veranda chiusa adibita a locale di servizio.

Terrazza di copertura (Foto da n°31 a n°40) al piano troviamo all'uscita dal torrino del vano scala la terrazza di copertura che è estesa a tutto l'appartamento del piano primo; si presenta alquanto degradata con la pavimentazione e i parapetti originali che paiono non avere mai subito



interventi di manutenzione. Sono ivi presenti alcune unità esterne delle pompe di calore, le antenne e un impianto solare termico a pannelli solari.

SUPERFICIE DI RILIEVO

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale del fabbricato, come si può rilevare dalla pianta di rilievo (All. 6) è pari a **378,31 mq** ed è meglio riepilogata nella seguente tabella.

Destinazione	Superfici e mq	Indice mercantile	Superficie comm.le mq
A) Appartamento			
Piano Terra			
Vano scala	18,25	0,50	9,12
pertinenza sottoscala	7,23	0,50	3,61
Piano Primo			
Abitazione	266,97	1,00	266,97
Verande e terrazze aperte	77,03	0,25	19,25
Verande chiuse	12,09	0,50	6,04
Locale di Servizio	4,31	0,50	2,15
Ballatoio	9,25	0,25	2,31
Piano Copertura			
Terrazza	275,46	0,25	68,86
		Sommano	378,31

Le finiture sebbene datate e vetuste sono qualitativamente buone per l'utilizzo dei materiali di pregio ma sufficienti per mancata manutenzione sono così realizzate:



- PAVIMENTI:** L'immobile è pavimentato con marmi pregiati in tutti gli ambienti residenziali: zona giorno, camere, disimpegno e nel vano scala. Nei bagni vi sono piastrelle di gres da 30x30 cm in buono stato di conservazione; nei locali di servizio e nella terrazza mattonelle in graniglia di marmo 20x20; nelle verande e ballatoio pavimento a tessere di mosaico.
- PARETI:** Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi sufficiente, in quanto in diversi ambienti si rilevano muffe e macchie di umidità e/o infiltrazioni;
- RIVESTIMENTI:** L'angolo cottura e i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica monocottura 15x7,5, 25x25 e 30x20 cm al piano terra e al piano primo rispettivamente, sono in buono stato di conservazione;
- INFISSI:** Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio e vetrocamera completi di oscuranti avvolgibili in PVC; il loro stato di conservazione può definirsi buono;
- SANITARI:** Nel bagno 1 sono presenti lavabo, wc, bidet e vasca, nel bagno 2 adeguato a norma disabili sono presenti lavabo, wc, bidet e piatto doccia, troviamo Lavabo; in entrambi i bagni le rubinetterie come i sanitari sono in buono stato e di buona qualità;
- IMPIANTI:** Gli impianti funzionanti, alla vista, appaiono in buono stato, l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, sono presenti



cinque pompa di calore del tipo “monosplit” a espansione diretta di cui non è stato testato il funzionamento, uno scaldino a gas per la produzione di acqua calda sanitaria, e due caminetti, l’immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. Sulla terrazza di copertura è presente un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria.

CONFINI CATASTALI

Come si può riscontrare dalla documentazione catastale allegata (**All. 3**), il fabbricato in questione, nella sua interezza, confina, procedendo in senso orario con:

Piano Terra: con Foglio 18 particella 941 (Via Nazionale), con Proprietà privata individuata catastalmente al Foglio 18 Particella 940 sub 3 sui tre lati a contorno ,

Piano Primo: con Foglio 18 particella 941 Via Nazionale, con Proprietà privata individuata catastalmente al Foglio 18 Particella 940 sub 4 (eredi Maxia), (Proprietà privata individuata catastalmente al Foglio 18 Particella 940 sub 6 (lastrico solare eredi Maxia), Proprietà privata individuata catastalmente al Foglio 18 Particella 862 sub 5 e particella 862 sub7.

QUESITO N° 4



(conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento)

Lotto 1) Quota pari a 1/1 pari alla piena proprietà, suddivisa per la
[REDACTED]
[REDACTED] della unità immobiliare sita in via Nazionale n. 216, censita al N.C.E.U., Foglio 18 mapp. 940 sub 5 (ex Foglio 18, mappale 148 sub 5) cat. A/2, Classe 6, consistenza 9 vani, superficie catastale 238 m², Rendita Euro 488,05; Piano T-1).

Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento. I dati riportati hanno comunque consentito di individuare l'immobile, e rappresentano in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.

QUESITO N° 5

(eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)

Lotto 1) Quota pari a 1/1 pari alla piena proprietà, suddivisa per la
[REDACTED]
[REDACTED] della unità immobiliare sita in via Nazionale n. 216, censita al N.C.E.U., Foglio 18 mapp. 940 sub 5 (ex Foglio 18, mappale 148 sub 5) cat. A/2, Classe 6, consistenza 9 vani, superficie catastale 238 m², Rendita Euro 488,05; Piano T-1).

La planimetria Catastale risulta non conforme allo stato di fatto per diversa distribuzione degli spazi interni: al piano terra non è rappresentato

20



il locale sottoscala, al piano primo è presente una lavanderia ed è stato modificato il wc, non esiste la scala a chiocciola di servizio sulla veranda laterale, è stata chiusa la finestra del locale di servizio retrostante l'antibagno e non risultano indicate le coperture delle verande. **Sono pertanto opportuni aggiornamenti catastali della planimetria i cui costi e gli oneri connessi per aggiornare la planimetria catastale sono stati considerati inglobati nella determinazione del valore finale dell'immobile.**

QUESITO N° 6

(utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)

(conformità urbanistica dell'immobile – costi eventuale sanatoria)

Lotto 1) Quota pari a 1/1 pari alla piena proprietà, suddivisa per la



 della unità

immobiliare sita in via Nazionale n. 216, censita al N.C.E.U., Foglio 18 mapp. 940 sub 5 (ex Foglio 18, mappale 148 sub 5) cat. A/2, Classe 6, consistenza 9 vani, superficie catastale 238 m², Rendita Euro 488,05; Piano T-1).

L'immobile ricade in zona B (completamento residenziale) del PUC vigente e risulta ad uso residenza.



PROGETTAZIONE RICONTRATA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI MONASTIR

Per verificare la conformità urbanistica è stata fatta una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Monastir sia al settore Edilizia Privata che al settore Condono riscontrando quanto segue **(All. 2)**:

Settore Edilizia Privata

Mi veniva inviata la documentazione presente di seguito elencata:

- 1) Autorizzazione Edilizia recante firma del Responsabile del Procedimento senza data e n° (pratica edilizia n. 41/2005 del 05.08.2005 prot. 5590)**, riguardante lavori di sostituzione pavimenti, rivestimenti e sanitari nei bagni, sostituzione serramenti ed avvolgibili, revisione impianto idrico, tinteggiatura interna.

Settore Condono

Nessuna documentazione rilasciata dal comune di Monastir per l'accesso agli Atti.

L'immobile risulta privo del Certificato di Agibilità.

Dall'esame degli atti del fascicolo della procedura, dagli atti di compravendita si è potuto riscontrare che vi sono dichiarazioni che l'immobile è stato costruito prima del 01/09/1967.

Per l'immobile oggetto di consulenza oltre l'Autorizzazione Edilizia di cui al **punto 1)** non esistono ulteriori titoli abilitativi né tantomeno concessioni



edilizie rilasciate dal comune di Monastir trattandosi di costruzione antecedente al 01/09/1967.

Gli oneri connessi all'ottenimento del Certificato di Agibilità sono stati considerati inglobati nella determinazione del valore finale dell'immobile.

Dalla ricerca effettuata sul sito web di Sardegna Geoportale in relazione allo stato dei luoghi, si è potuto riscontrare che:

Dal confronto delle foto aeree desunte dal portale SardegnaFotoaeree del sito web di www.SardegnaGeoportale.it , nell'anno 1954- 1955 il fabbricato risulta esistere il che certifica che i lavori del complesso immobiliare sono stati iniziati prima della data del 1° settembre 1967 così come dichiarato nell'Atto di compravendita immobiliare Rep. 38752/16945 del 27/07/2005 Notaio Cherchi Gianni Trascritto a Cagliari il 28 luglio 2005 nn. 27543/18295.

Dalla ricerca fotografica, data la tipologia e qualità delle foto, in mancanza di atti e progetti ufficiali, non è dato sapere se allo stato attuale l'immobile possa avere eventuali difformità e quindi non è possibile certificarne o meno la liceità urbanistica.

- ✓ **Dal confronto della planimetria catastale (Data presentazione: 25/03/1990 Protocollo 1990/12C1) e della Planimetria presentata in data 07/03/2001 a seguito di FRAZIONAMENTO del 07/03/2001 Pratica n. 85853 in atti**



dal 07/03/2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI, risultano realizzate modifiche interne e modifiche del prospetto posteriore per la chiusura di una finestra. (All. 3).

In definitiva dall'esame di tutta la documentazione esaminata dallo scrivente non si può dire con certezza che nell'immobile possano essere state eseguite o meno superfetazioni successive alla data del 01/09/1967, nello specifico la chiusura della veranda, le variazioni dei prospetti, ecc.

Il sottoscritto CTU riferisce che nulla si può dire in merito, pertanto, per quanto non a conoscenza o non verificabile allo stato attuale, si rimane a disposizione per integrare ed aggiornare la presente Consulenza qualora dovessero palesarsi ulteriori documentazioni in proposito.

QUESITO N° 7

(frazionamenti possibili)

Data la natura del bene pignorato, si è proceduto alla formazione di n. 1 lotto individuato senza procedere a frazionamenti.

QUESITO N° 8

(quote di proprietà e divisibilità del bene)


Il bene è pignorato pro quota di 1/1 dell'intero ed è

[REDACTED]



QUESITO N° 9

(immobile libero od occupato – titoli legittimanti la detenzione del bene)

Lo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato ha potuto riscontrare che l'immobile in esame è nel possesso della famiglia degli esecutati, tant'è che al sopralluogo hanno partecipato i 



QUESITO N° 10

(occupazione da parte del coniuge separato – provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Nessuna segnalazione in proposito.

QUESITO N° 11

(esistenza di particolari vincoli artistici, storici, etc. – vincoli od oneri di natura condominiale....)

Per il fabbricato in questione non risulta essere costituito alcun condominio e, di conseguenza, non vi sono vincoli e/o oneri, di natura condominiale; si precisa inoltre che, da quanto è dato sapere e potuto riscontrare dall'esame del sito della Regione Sardegna relativo ai vincoli ([Sardegna Geoportale](#)), non vi sono vincoli sull'immobile.

QUESITO N° 12

(verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico....)

È stato ispezionato l'Inventario delle terre civiche predisposto dall'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agropastorale della Regione Sardegna (Determina di Accertamento ARGEA.REG_DET.R.0005253.04-



10-2018 e non risulta uso civico. Sull'immobile oggetto del pignoramento non risulta gravare alcun diritto demaniale o vincolo per servitù pubbliche.

QUESITO N° 13

(criterio di stima - determinazione del valore commerciale dell'immobile)

Criterio e metodo di stima adottato

Il metodo di stima per comparazione diretta

Questo metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante comparazione con altri immobili.

Tale confronto, basato su determinati parametri, consentirà la formazione di una scala dei prezzi all'interno della quale inserire l'immobile oggetto di stima. È quindi ovvio che per pervenire ad un risultato oggettivo sarà necessario individuare opportuni immobili di confronto e parametri sufficientemente qualificativi.

La scelta degli immobili da comparare ha come premessa l'individuazione di un *mercato omogeneo*, ovvero di una porzione di area urbana all'interno della quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Occorre tuttavia specificare che non necessariamente il mercato omogeneo coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, e che talvolta all'interno dello stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle *aree omogenee* nelle quali alcune caratteristiche che portano alla determinazione del valore sono più significative di altre.

Una volta individuati gli immobili di confronto occorre determinare i parametri che qualificano un immobile, consentendone successivamente il confronto con altri simili. Solitamente tali parametri tengono conto delle



caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive, che possono essere così esemplificate:

Caratteristiche di localizzazione

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (in particolare per "generi di largo e generale consumo");
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.

Caratteristiche di posizione

- esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- eventuale panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza;
- altezza dal piano stradale.

Caratteristiche tipologiche

- età dell'edificio (e delle unità immobiliari eventualmente aggiunte in epoche successive); caratteristiche architettoniche (da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare quanto in funzione degli eventuali maggiori costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione);



- tipologia e condizioni statiche delle strutture (esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie), delle coperture e delle rifiniture;
- caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale, ecc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani di abitazione e dei servizi) con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti, ecc.;
- dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo (areazione, presenza di umidità, ecc.);
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, impianti di ascensori e montacarichi, telefoni interni, ecc.).

Caratteristiche produttive

- situazione locativa attuale dell'unità immobiliare;
- presenza di servitù (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura;
- eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo;
- stato giuridico del venditore ed assenza di problemi legati (quali successioni, fallimenti, liti, ecc.);



- modalità di pagamento del prezzo richiesto;
- presenza di mutui bancari;
- eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto, ecc.

Da un'analisi dei dati storici del mercato immobiliare appare evidente il fatto che le singole caratteristiche non influenzino allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane; per esempio la centralità di un immobile sito in un mercato omogeneo centrale ha una rilevanza sicuramente inferiore a quella di un analogo immobile localizzato in un mercato periferico in quanto, in quest'ultimo, è possibile apprezzare un'eventuale centralità locale, mentre nel primo la centralità è una caratteristica sostanzialmente appartenente a tutti gli immobili.

Volendo quantificare i risultati ottenuti, e tenendo presente che tale procedimento porta inevitabilmente a delle approssimazioni, l'incidenza percentuale delle singole caratteristiche nella formazione del prezzo può essere così riassunta:

Mercati omogenei relativi alle aree considerate

Tabelle dell'Orefice

		<u>Val. min.</u>	<u>Val. max.</u>
Caratteristiche	di	10%	30%
localizzazione			
Caratteristiche di posizione		10%	20%
Caratteristiche tipologiche		20%	25%
Caratteristiche produttive		10%	25%
Totale		50%	100%

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE



Il valore dell'immobile in oggetto è dato dal valore del fabbricato calcolato per comparazione diretta.

Si è proceduto con una stima comparativa per la valutazione di un congruo prezzo unitario di mercato di un fabbricato, all'interno di un mercato omogeneo, con caratteristiche medie di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive.

I valori di riferimento dei parametri utilizzati sono:

	<i>Val. min.</i>	<i>Val. max.</i>
Caratteristiche di localizzazione	10	30
Caratteristiche di posizione	10	20
Caratteristiche tipologiche	20	25
Totale	40	75

n.b. Sono stati considerati immobili dalle caratteristiche produttive simili, tali da non incidere sulla valutazione economica del bene.

Dalla cui analisi si ottiene la quotazione al mq dell'immobile.



LOTTO UNICO

Comune di Monastir (SU), Via Nazionale n.216

Civile Abitazione

N.C.E.U. Foglio18, Mappale 940, sub 5, cat. A/2, Classe 6, Consistenza vani 9,

Superficie catastale totale 238 m², rendita euro 488,05

Quota pari a 1/1

Considerato che nella zona omogenea di riferimento per la tipologia edilizia in esame i prezzi medi al mq commerciale in prossimità della zona in esame sono dell'ordine di 950,00 Euro.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**Provincia:** CAGLIARI**Comune:** Monastir**Fascia/zona:** Centrale/Centro abitato**Codice di zona:** B1**Microzona catastale n.:** 1**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni Civili	NORMALE	800	1100	L	3	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	850	L	2,2	3,0	L



Valori Osservatorio Agenzia delle Entrate - Monastir**Zona Centrale/Via Nazionale****Abitazioni Civili - Stato Normale**

- a) Valore minimo 800,00 €/mq
b) Valore massimo 1.100,00 €/mq

Lo scrivente, sulla base della esperienza, delle dimensioni notevoli, dello stato di manutenzione ed uso dell'immobile e della situazione economica regionale ed internazionale che, di fatto, riduce notevolmente le domande d'acquisto per immobili simili a quello in esame, risultando l'immobile in posizione strategica, sulla strada principale di Monastir, valutata la prospicenza e la vicinanza a negozi, centri commerciali ecc., valutata la dimensione e la distribuzione dei vani, la fruibilità degli stessi e delle pertinenze, la qualità dei materiali di pregio impiegati (pavimenti in marmo) ecc., si può adottare il valore massimo di riferimento per le abitazioni civili a cui andrà effettuato un opportuno deprezzamento per la vetustà dell'immobile, per la mancata manutenzione delle facciate e degli interni, per l'assenza di impianto di riscaldamento, ecc., ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, considerata altresì l'incertezza di conformità urbanistica per la mancanza di documentazione che ne attesti appieno la liceità urbanistica, si può ottenere il più probabile valore di mercato attuale applicando il coefficiente correttivo pari a 0,80 al prezzo massimo per le abitazioni civili di tipo normale di 1.100 €/m², quindi ritiene opportuno



applicare un valore pari a quello minimo del range individuato in precedenza ridotto del **20%**, nel dettaglio si adotterà:

$V_{\text{comm}} = 880,00 \text{ €/mq}$ - Per quanto detto sopra sarà:

$V_{\text{comm}} = 378,31 \text{ mq} \times 880,00 \text{ €/mq} = 332.912,80 \text{ €}$

i.c.t. $V_{\text{comm}} = 332.900,00 \text{ €}$

Che arrotondato è pari a: **332.900,00 € (euro trecentotrentaduemila novecento /00)**

QUESITO N° 14

(informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione)

Non essendo l'immobile appartenente a un condominio costituito, non sono state riscontrate spese di gestione condominiale.



QUADRO RIASSUNTIVO**- Lotto Unico**

Quota di 1/1 di Civile abitazione di 378,31 m² commerciali in
Monastir via Nazionale n.216

CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza alla data attuale è pari a **332.900,00 €** meglio riepilogato nella seguente tabella.

Lotto	Descrizione	Valori €
	MONASTIR	
1	Appartamento P. T.-1	€ 332 900,00
	TOTALE	€ 332 900,00



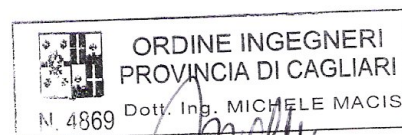
Ritenendo aver di bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferito con il solo scopo di accertare la verità, fatti salvi i diritti di ogni avente causa e dello scrivente per quanto non pertinente e non a conoscenza, si rassegna la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione che dovesse necessitare.

Il C.T.U. allega alla presente relazione la documentazione che ha ritenuto idonea per una corretta individuazione degli immobili

Cagliari, 12.06.2024

il C.T.U.

Dott. Ing. Michele Macis



ALLEGATI

- ❑ All. 1 - Documentazione fotografica
- ❑ All. 2 - Accesso agli atti Uffici Comunali;
- ❑ All. 3 - Documentazione catastale: Visure e planimetrie;
- ❑ All. 4 - Copia Atti di provenienza;
- ❑ All. 5 - Foto storiche Sardegna Geoportale;
- ❑ All. 6 - Rilievi Stato Attuale
- ❑ All. 7 - Verbali di sopralluogo
- ❑ All. 8 - Certificato di stato civile
- ❑ All. 9 - Valori suggeriti dall'Osservatorio Agenzia delle Entrate

