

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari: ES. IMM. n°400/2018
Giudice dell'Esecuzione: Dottoressa Silvia Cocco

RELAZIONE RELATIVA AL PROCEDIMENTO N° 400/18

promosso da:

CREDITORE PIGNORANTE

DO VALUE SPA

Avv. Giuseppe Macciotta

Contro:

DEBITORE ESECUTATO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Revisione Relazione: 01
Data Relazione: Dicembre 2023
Consulente Tecnico d'Ufficio: Dott. Ing. Vanna Madama

0 - Premessa e osservazioni generali

• Nomina del Consulente Tecnico di Ufficio

In data 11 maggio 2023 la sottoscritta Dott. Ing. Vanna Madama, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4074 é stato nominato dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dottoressa Silvia Cocco, Consulente Tecnico d'Ufficio relativamente alla procedura di Esecuzione Immobiliare Registro Esecuzioni n°400 dell'anno 2018.

La sottoscritta Dott. Ing. Vanna Madama il 9 giugno 2023 ha inviato per via telematica l'accettazione dell'incarico e il previsto giuramento "di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".

• Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare

La procedura di Esecuzione Immobiliare riguarda il seguente immobile.

- Immobile A: immobile ad uso civile abitazione, sito in Comune di Villacidro, nella Via Carlo Alberto n°2 (catastalmente Via Vittorio Emanuele n°198), sito al piano terra e primo; distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla sezione urbana F, foglio 1, particella 269.

• Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali sono iniziate con l'analisi della documentazione presente nel fascicolo telematico dove in particolare si è verificata la presenza della Nota di iscrizione del pignoramento immobiliare e della relazione notarile redatta dal Notaio Dottor Antonio Trotta.

Al fine della necessaria conoscenza amministrativa del bene in esame, il giorno 19 settembre 2023 si è proceduto alla ricerca negli archivi dell'Agenzia dell'Entrate, Ufficio provinciale del Territorio e in particolare ai Servizi Catastali si sono reperite la visura e la relativa planimetria catastale.

La ricerca della documentazione relativa all'immobile è poi proseguita il giorno 19 settembre 2023 con l'invio della richiesta di accesso agli atti presso gli archivi del Comune di Villacidro per ottenere copia dei titoli abilitativi succedutisi nel tempo.

Si è poi richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Villacidro il Certificato di Residenza e di Stato Civile del debitore, che sono stati trasmessi dal Comune il 5 dicembre 2023.

Il 29 novembre 2023 si è richiesto infine, via Posta Elettronica Certificata, all'Ufficio del Registro dell'Agenzia dell'Entrate, l'eventuale esistenza di contratti di locazione relativi all'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare. L'Ufficio del Registro dell'Agenzia dell'Entrate di Iglesias ha risposto alla richiesta col documento firmato digitalmente dal Direttore dell'Ufficio Andrea Mannias che si allega agli atti.

- **Il sopralluogo**

Al fine di evadere l'accesso al bene pignorato richiesto dal Giudice, il giorno 12 dicembre 2023 alle ore 12.30, la sottoscritta si è recata a Villacidro nella Via Carlo Alberto n°2 presso l'immobile in oggetto al fine di eseguire il previsto sopralluogo. Alla riunione erano presenti:

- la sottoscritta Dottor Ingegnere Vanna Madama, Consulente Tecnico d'Ufficio;
- il Dottor GianMichele Sueltzu, per L'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) custode giudiziario;
- l'esecutata XXXXXXXXXXXXX, accompagnata da un familiare, come da verbale redatto dall'IVG.

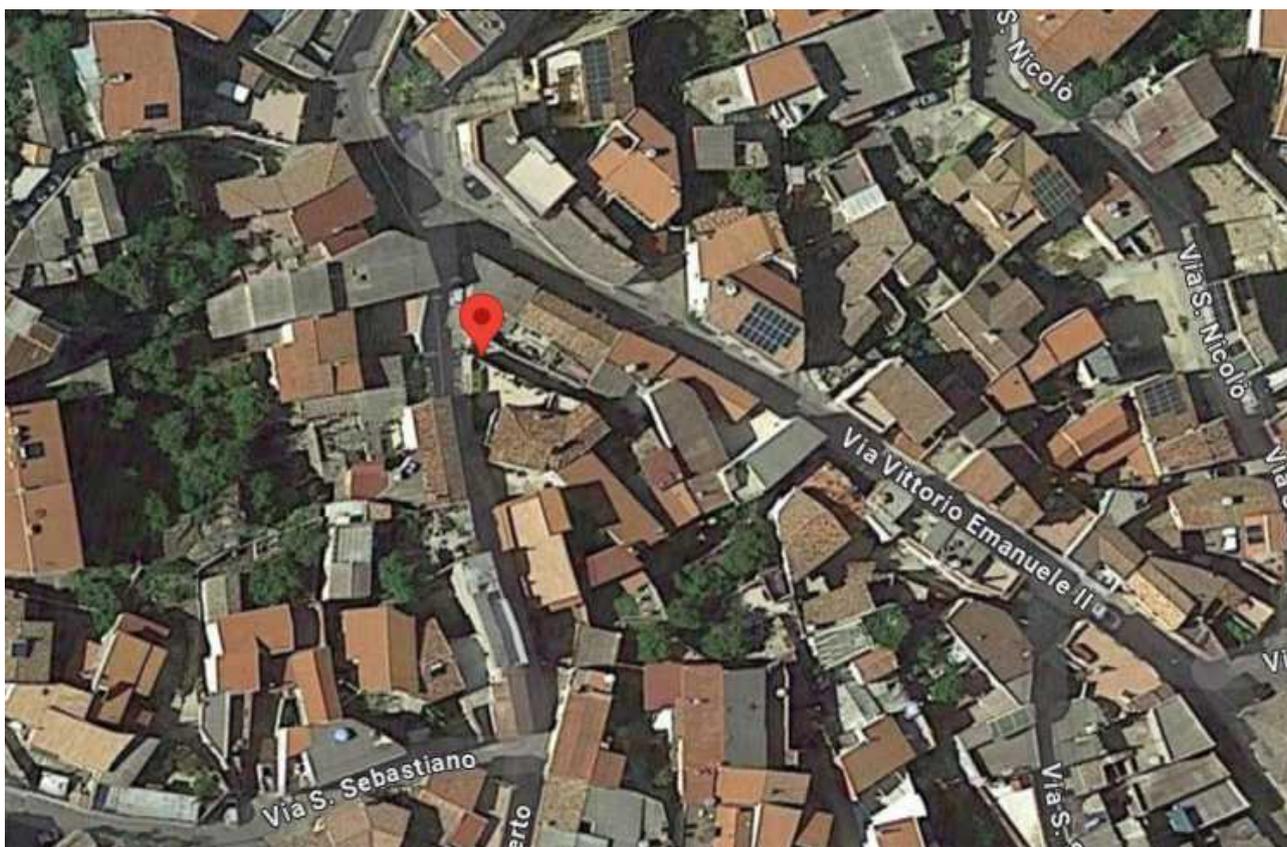


Foto aerea dell'area con evidenziato il fabbricato (correggere freccia)

Al fine di poter eseguire il rilievo planimetrico dei luoghi, ci si è dotati della strumentazione ritenuta necessaria ovvero un rilevatore di distanze digitale al laser "Bosch Zamo", idoneo per misurazioni da 0,15 a 20 metri e con precisione di misura media di +/- 3 millimetri, idoneo per la tipologia di attività prevista. Per le eventuali misure maggiori ci si è dotati di una rullina geometrica a nastro "Metrica 50m", mentre per quelle eventualmente da eseguire in punti disagiati per il rilevatore di distanze digitale, ci si è dotati di una rullina geometrica a nastro "Stanley 5m" e un metro rigido "Ring 2m".

Dopo aver esaminato le condizioni al contorno della zona in cui è sito il fabbricato, si è eseguito il previsto sopralluogo visionando ogni singolo vano; si è poi eseguito un rilievo speditivo

dell'immobile verificandone le condizioni interne ed esterne e degli impianti tecnologici; si è inoltre verificata la corrispondenza degli immobili con la documentazione catastale e comunale in precedenza reperita e si è infine raccolta idonea documentazione fotografica.

Nel seguito della presente relazione tecnica, si riportano in forma di paragrafo le risposte ai quesiti posti dall'III.° Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari.

1 - Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio

Il giorno 6 luglio 2023 via raccomandata si è inviata al debitore l'informativa predisposta dall'Ufficio e contestualmente la comunicazione di inizio delle operazioni peritali; la raccomandata n°153006721397 è stata inviata all'indirizzo individuato nei documenti di causa ovvero nella Via XXXXX in Comune di Villacidro (SU); la raccomandata non è stata ricevuta ed è tornata indietro al Consulente Tecnico di Ufficio per "compiuta giacenza" il 10 agosto 2023.

In data 06/12/2023 è stata nuovamente inviata l'informativa all'indirizzo presente nel certificato di residenza, tramite raccomandata n. 20010385347-0.

2 a – Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei

La documentazione di cui all'articolo 567 2°comma cpc relativa all'immobile in oggetto, appare completa e rispondente al bene pignorato, come si descriverà nel dettaglio nei paragrafi seguenti.

In particolare nella documentazione sono presenti:

- la Relazione Notarile sottoscritta dal Notaio Dottor Antonio Trotta del 11 gennaio 2019 relativa al bene immobile pignorato contenete: la descrizione del bene, la storia dei passaggi di proprietà nel ventennio e la certificazione delle formalità pregiudizievoli;
- la Nota di Trascrizione del pignoramento Registro Generale n°32003, Registro Particolare n°23992, Presentazione n°23 del 06 novembre 2018.

2 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

Dall'esame della Nota di Trascrizione del pignoramento e dalla Relazione Notarile, si è verificato che al ventennio sono presenti gli atti che di seguito si indicano (*cit. Relazione Notarile in Atti*).

- IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A CAGLIARI IL 4/2/2010 N. 3498/767; ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del Notaio Lamberto Corda, in Cagliari in data 29 gennaio 2010 Repertorio 23419, per la complessiva somma di euro 200.000 a garanzia dell'importo di euro 100.000, per la durata di 25 anni, a favore di B@NCA 24-7 SPA ...omissis... Contro XXXX, nato a XXX il XXX ...omissis... XXXX, nata a XXX il XXXX ...omissis... ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.
- ATTO ESECUTIVO TRASCritto A CAGLIARI IL 6/11/2018 N. 32003/23992; verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 3/10/2018, n. 5188/2018, sul bene in oggetto a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE SPA ...omissis... Contro XXX, nata a XXX il XXXX ...omissis... per l'intero diritto di piena proprietà.

2 c – Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta

5

Nel corso delle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari, si sono reperiti i seguenti documenti che identificano l'immobile e vengono allegati alla presente.

- **Visura storica per immobile Catasto Fabbricati n. T344666 del 19/09/2023.**

La visura storica così descrive il fabbricato: immobile sito in Comune di Villacidro, Provincia di Cagliari, nella via Vittorio Emanuele Secondo n°198 (NDR negli atti di causa Via Carlo Alberto n°2; tale indirizzo risulta quello corretto), posto al piano terra e primo ed è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Sezione Urbana F, foglio 1, particella 269, categoria A3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 6 vani, superficie totale 196 mq, superficie totale escluse le aree scoperte 174 mq, rendita 371,85 euro. L'immobile è di proprietà per 1/1 di XXXXX.

- **Planimetria catastale Catasto Fabbricati n° T298995 del 24/11/2023.**

La planimetria catastale Catasto Fabbricati n° T298995 del 24/11/2023 è stata depositata il giorno 7 dicembre 2010 dal Geometra Antonello Cogotti e risulta l'ultima planimetria in atti.

- **Mappa catastale n° T347200/2023 del 19/09/2023.**
- **Conformità del bene pignorato alla documentazione catastale.**

In base a quanto verificato nel corso del sopralluogo, la documentazione catastale identifica correttamente l'immobile, con la sola difformità riguardante l'indirizzo; per la sua conformità si rimanda al seguente capitolo 5.

2 d – Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti

Il quadro sinottico della provenienza ultraventennale è stato redatto dal Dottor Antonio Trotta Notaio in Pavia e descritto nel Certificato Notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 cpc dell'11 gennaio 2019 presente in atti che attesta la provenienza dell'immobile al debitore in forza dei seguenti titoli (*cit. Relazione Notarile in Atti*).

- Atto a rogito Notaio Lamberto Corda in data 29/1/2010, rep. N. 23418, trascritto a Cagliari il 4/2/2010 ai n.ri 3497/2369, il bene in oggetto veniva acquistato dai signori: XXX, nato a XXX il XXX, Codice Fiscale XXXX e XXX, nata a XXX il 1XXXX, Codice Fiscale XXXX, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.
- Con la successione in morte del signor XXXX apertasi il 4/12/2016, dichiarazione di successione registrata a Sanluri il 1/12/2017 al n. 1323/9990/17, trascritta a Cagliari il 4/1/2018, ai n.ri 391/322, la quota di comproprietà del de cuius sul bene in oggetto veniva devoluta alla signora: XXXX, come sopra generalizzata, per l'intero diritto di piena proprietà.

Nel sopracitato atto depositato nei documenti si causa sono ricostruiti tutti i passaggi di proprietà.

2 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.

Dall'analisi della documentazione in atti, non si è reperito il Certificato Anagrafico di Stato Civile, lo si è pertanto richiesto via Posta Elettronica Certificata insieme al Certificato di Matrimonio all'Ufficio Anagrafe del Comune di Villacidro.

Il Comune di Villacidro, ha inviato al CTU il Certificato di Residenza in base al quale, la Signora XXX risulta nata il XXXX a XXX (XX) e risulta iscritta all'indirizzo Via XXXX in Comune di Villacidro.

Il Comune di Villacidro, ha inoltre inviato al CTU il Certificato di Anagrafico di Stato Civile in base al quale, la Signora XXX, nata il XXX a XXX (XXX), risulta di stato libero per decesso del coniuge XXX a XXX dal XXX.

Tutti i documenti pervenuti dal Comune di Villacidro sono allegati nella presente relazione.

3 - Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, n°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.).

• **Descrizione tipologica dell'immobile**

Il bene oggetto della presente perizia è una unità immobiliare ad uso residenziale che si sviluppa su due livelli posti al piano terra e al piano primo, di un fabbricato sito nel Comune di Villacidro nella Via Carlo Alberto n° 2.



Foto aerea con evidenziato l'ingresso del fabbricato (fonte Google Maps)



Estratto della mappa catastale con evidenziato il fabbricato (fg. 1 particella 269)



Estratto della mappa catastale con evidenziato il fabbricato (www.geomappe.org)

Si accede all'immobile attraverso un ingresso carrabile con un portone metallico in scarso stato manutentivo posto sulla via Carlo Alberto al civico 2, che introduce in un cortile in cemento lungo e stretto che può ospitare due autovetture. Al termine del cortile si sviluppa l'immobile, disposto perimetralmente rispetto al lotto, nei tre lati del fondo lotto.

Sul cortile affacciano diversi locali del fabbricato: da esso si ha infatti accesso a un locale cantina e a un locale lavanderia, oltre che all'abitazione principale.

L'accesso avviene tramite un'ampia portafinestra in un ampio vano adibito a cucina, da cui si accede, tramite una scala rivestita in granito, al soggiorno posta a quota superiore. Dal soggiorno si prosegue al piano terreno, tramite altri scalini, a un ulteriore vano, con annesso disimpegno e bagno.

Dal soggiorno è inoltre possibile tramite una scala in legno, raggiungere il piano primo, dove sono presenti due camere.

Il piano primo si completa con un locale di sgombero, con accesso esclusivo dal cortile, collocato sopra la cantina, a cui si accede da una scala metallica, adiacente all'ingresso della cantina stessa.

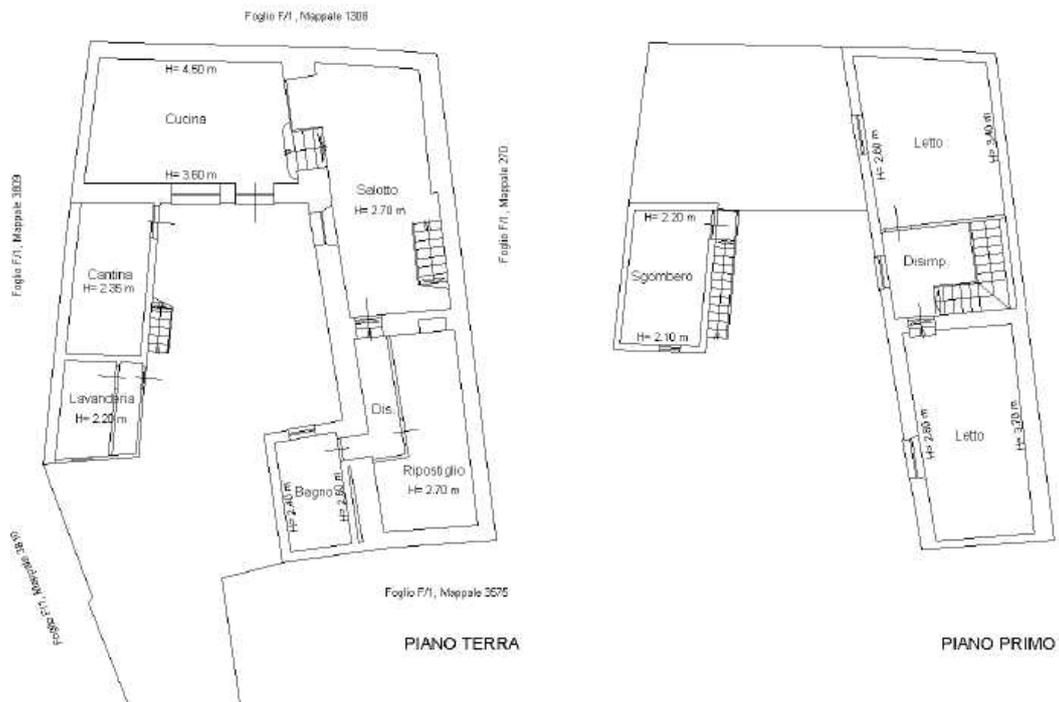


Vista dalla strada estratta da Google Maps

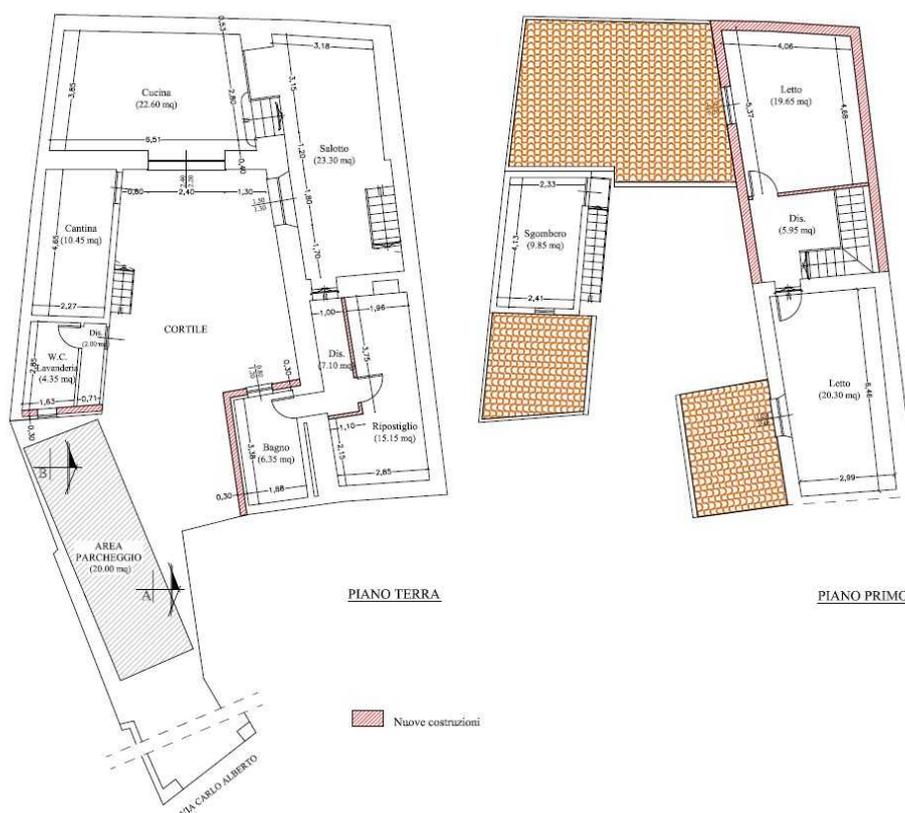


Vista dalla strada estratta da Google Maps

Nel seguito si riportano due elaborazioni: un estratto della planimetria catastale del bene reperita nell'accesso agli atti eseguito presso gli archivi catastali dell'Agenzia delle Entrate, e un estratto delle planimetrie allegate alla Concessione Edilizia n°41 del 10 maggio 2010, proposte al fine di meglio comprendere l'articolazione tipologica del bene.



Estratto delle due planimetrie catastali dei beni immobili



Estratto delle due planimetrie comunali dei beni immobili

- **Descrizione dei materiali utilizzati**

Il fabbricato nel suo complesso si presenta strutturalmente realizzato con materiali costruttivi tradizionali, attualmente in buone condizioni statiche; le condizioni di conservazioni sono variabili a seconda dei vani interessati, ma l'abitazione si può definire in buono stato conservativo ed è rifinito con materiali di buona qualità, che evidenziano, per le parti interne, una manutenzione recente, come dimostra anche la concessione reperita presso il Comune di Villacidro, datata 2010. L'esterno del fabbricato presenta parti con datazioni diverse, con porzioni più recentemente intonacate e tinteggiate, come quelle dell'abitazione principale, e altre più degradate, come i locali accessori (cantina, lavanderia, locale di sgombero).

Dal punto di vista impiantistico l'edificio è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico ma non di impianto di riscaldamento, se non per una pompa di calore presente nella cucina. Si evidenzia la presenza di tubazioni per un impianto di riscaldamento centralizzato, ma non sono presenti né generatore, né terminali.

Nel seguito si riporta una descrizione delle caratteristiche principali dell'immobile dal punto di vista delle strutture, delle finiture e degli impianti tecnologici.

- Ingresso pedonale: si accede all'immobile attraverso il portone metallico pedonale e carrabile posto all'ingresso;
- Struttura: presumibilmente in muratura portante; la copertura è realizzata in travi di legno a vista;
- Tamponature: in laterizio forato;
- Scala interna: in granito tra cucina e soggiorno e in legno tra piano terra e piano primo;
- Pavimenti: in gres porcellanato, con varie datazioni, al piano terra; in legno al piano primo;
- Rivestimenti: in gres porcellanato nel bagno;
- Pareti interne: sono rifinite in intonaco e tinteggiatura bianca; alcune pareti sono colorate; due pareti del soggiorno sono rivestite in pietra;
- Finiture esterne: alcune parti del fabbricato sono semplicemente intonacate con inserti in pietra a vista, mentre altre sono tinteggiate con tinta bianca;
- Copertura: in tegole nel vano principale e con lamiera ondulata nei vani accessori;
- Infissi esterni: le finestre sono in parte in alluminio e in parte in PVC con vetrocamera; le soglie sono in granito;
- Porte interne: le porte sono in legno tamburato a battente con maniglie metalliche;
- Impianto riscaldamento: non è presente il generatore e i terminali, ma risultano presenti le tubazioni di distribuzione;
- Impianto acs: è presente una caldaia a gas;
- Impianto elettrico: l'impianto è funzionante;
- Impianto idrico: l'impianto è funzionante;
- Sanitari: i sanitari sono in vetrochina con miscelatori.

- Documentazione fotografica dell'immobile



Vista del fabbricato dalla Via Carlo Alberto



Vista del cortile di ingresso



Vista del cancello di ingresso, pedonale e carrabile



Vista dell'ingresso della lavanderia e della scala verso il locale al piano primo



Vista dell'ingresso principale (portafinestra)



Vista della cucina e del soggiorno



Vista del lucernario della cucina e della pompa di calore presente



Vista della parte alta del soggiorno e della scala in granito interna



Vista della parte alta del soggiorno e della scala verso il piano primo



Vista del vano al piano terra



Vista dell'antibagno al piano terra



Vista del bagno al piano terra



Copertura del piano terra e dettaglio dell'illuminazione



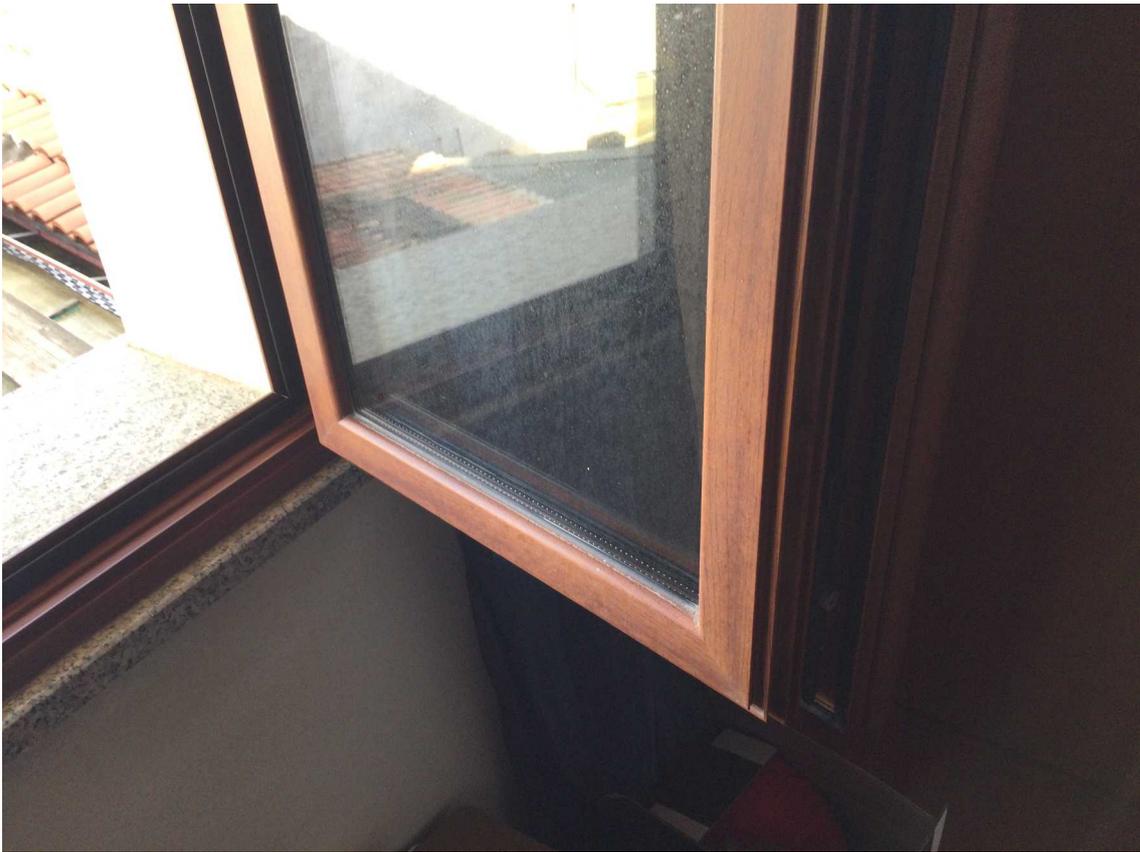
Quadro elettrico generale



Copertura al piano primo



Pavimento delle camere al piano primo



Particolare di una finestra e della soglia in granito al piano primo



Particolare della scala che porta al piano primo



Particolare della copertura



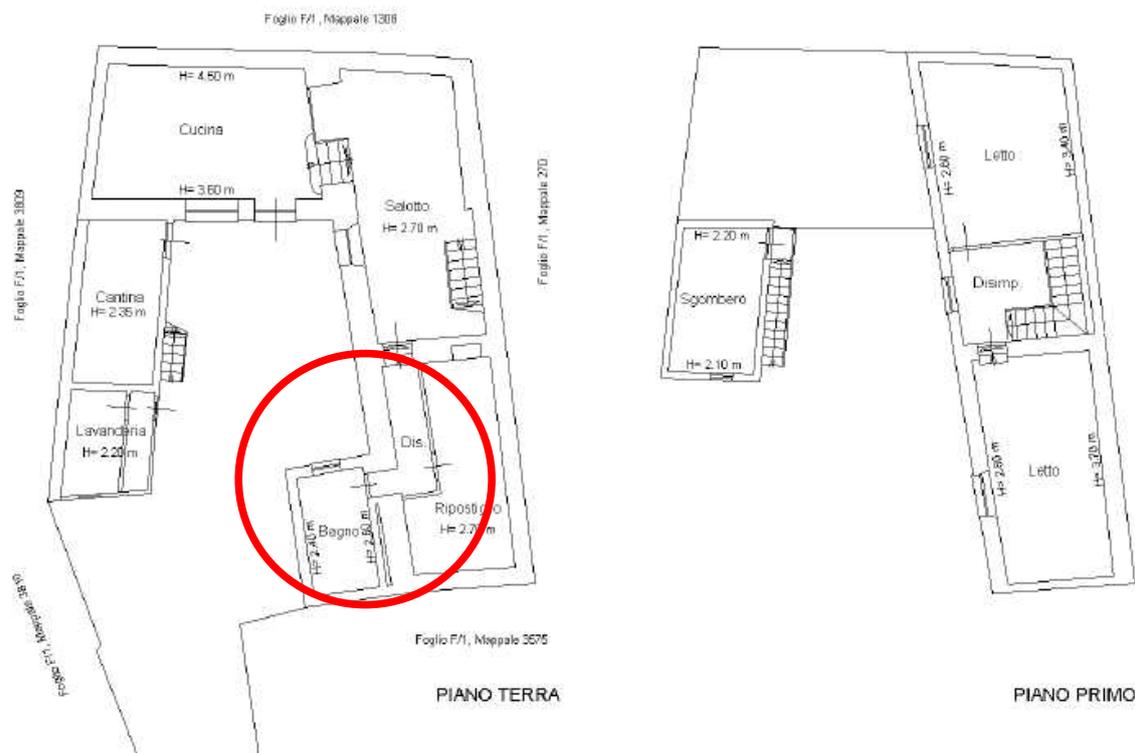
Particolari delle coperture

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

Dalla documentazione e dal sopralluogo effettuato, risulta piena rispondenza tra il bene oggetto di pignoramento e l’identificazione dello stesso nella documentazione amministrativa.

5 - Proceda –prima di tutto- all’acatastamento di fabbricati non acatastati 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 risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto ed esclusione di alcune modifiche al disimpegno e al bagno del piano terra.



Planimetria catastale - cerchio rosso modifiche piano terra

6 - Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile, il 20 settembre 2023 con protocollo 25418 si è inviata la richiesta di accesso agli atti al Comune di Villacidro, che ha risposto con protocollo n. 0035292 del 28 novembre 2023, inviando i documenti seguenti.

- A. Autorizzazione protocollo n°7924 del 21 novembre 1986, rilasciata dal Comune di Villacidro, vista la domanda presentata dal Sig. XXX, residente in Villacidro, via Carlo Alberto n°2, diretta ad ottenere l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di "ristrutturazione del bagno nella propria abitazione sita nella predetta via e numero".
- B. Concessione protocollo n°8841 del 19 gennaio 1987, rilasciata dal Comune di Villacidro, vista la domanda presentata dal Sig. XXX, residente in Villacidro, via Carlo Alberto n°2, diretta ad ottenere la concessione per l'esecuzione dei lavori di "variante in corso d'opera ai lavori di ristrutturazione del bagno nella propria abitazione sita nella predetta via e numero (autorizzato con concessione edilizia n°7924 del 21/11/1986)", a condizione che la copertura venga realizzata in tegole; con in allegato la tavola1.

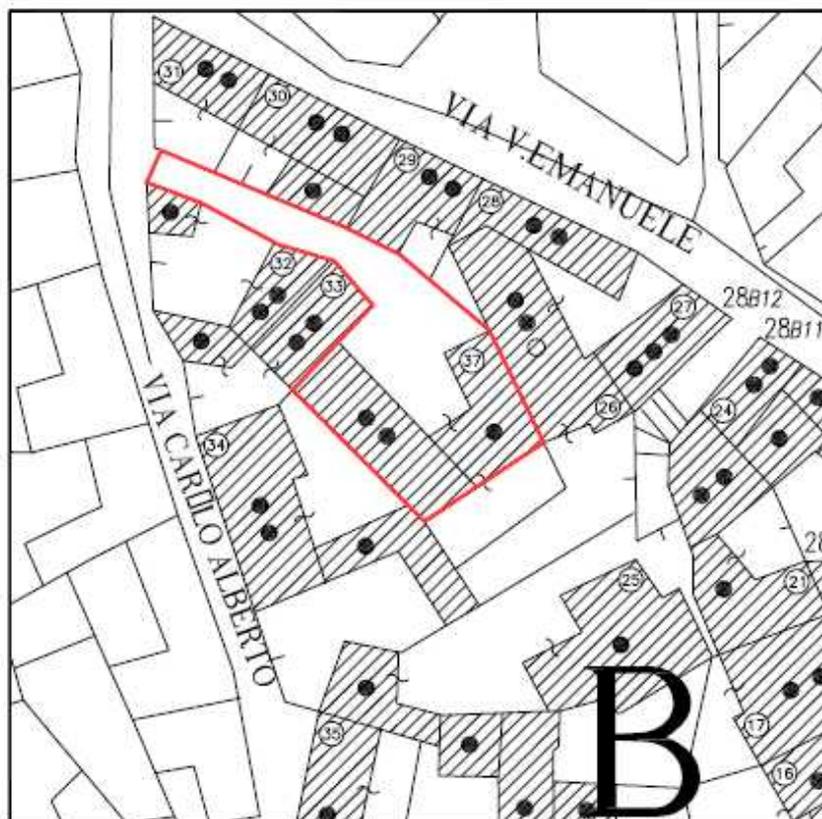
C. Concessione n°41 del 31 maggio 2010, rilasciata dal Comune di Villacidro, vista la domanda presentata dal Sig. XXX, per i “lavori di ristrutturazione e ampliamento in sopraelevazione di un fabbricato abitazione sito in Via C. Alberto n.2 in catasto alla Sez. F foglio 1 mappale 269”; con in allegato la tavola1, la tavola 2 e la tavola3.

Al fine di rispondere al quesito, nel seguito si riportano alcuni estratti dalle tavole di progetto allegata all’ultimo titolo edilizio che rappresenta il titolo di legittimità del fabbricato, ovvero la Concessione n°41 del 31 maggio 2010.

STRALCIO PLANIMETRIA P.P.

ZONA "A1", COMPARTO 28, ISOLATO B, EDIFICIO N° 37

SCALA 1:500



 FABBRICATO IN OGGETTO

TIPOLOGIE D'INTERVENTO

I₁, I₂, I₃: Interventi sempre ammessi

I₅ –RICOSTRUZIONE EDILIZIA–

Demolizione e successiva ricostruzione parziale o totale dell'edificio

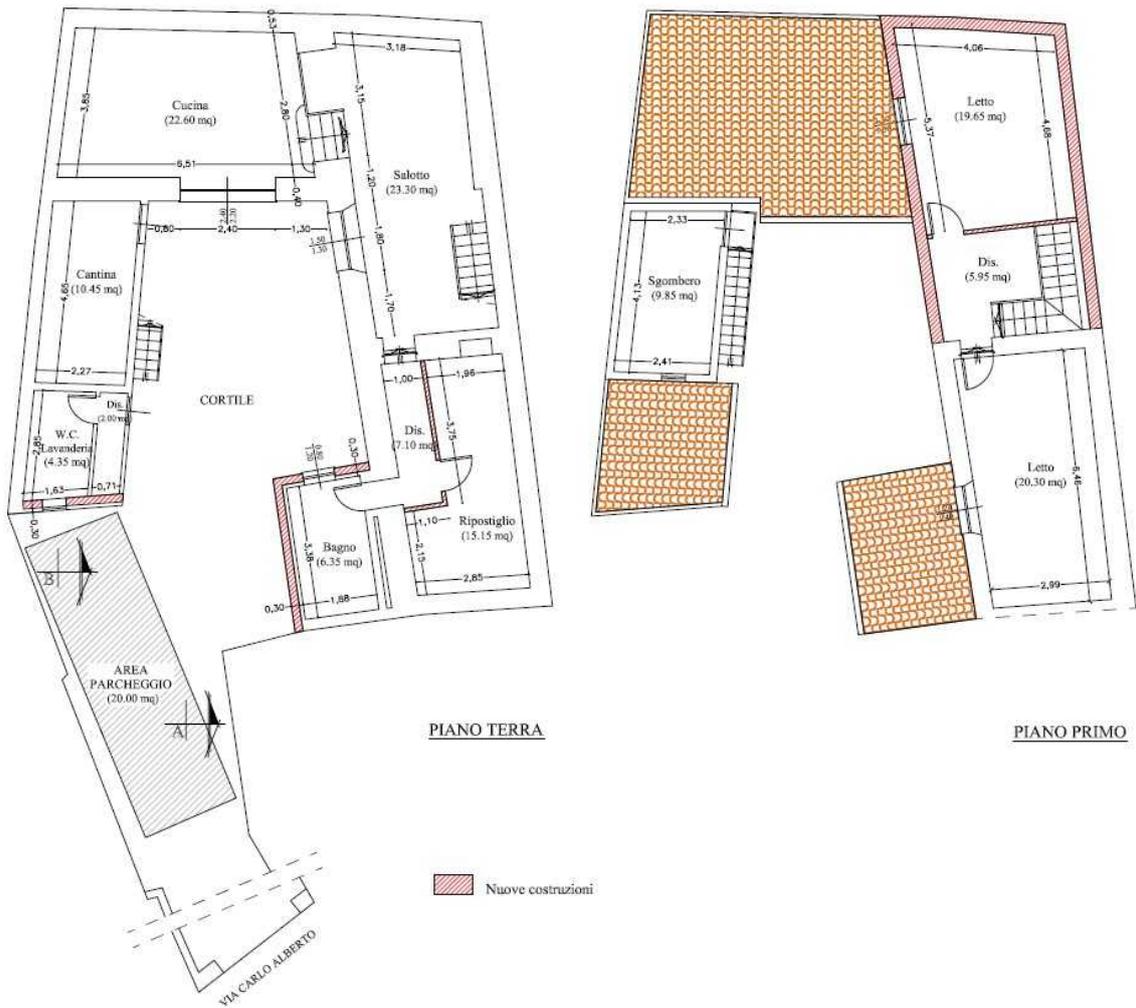
I₇ –RICOSTRUZIONE EDILIZIA–

Estensione in senso verticale del tessuto urbano

I₆ –AMPLIAMENTO–

Incremento in estensione della superficie del fabbricato in vari piani

Stralcio PP zona A1 estratto dalla tavola 1 di progetto (CE n°41/2010)



Pianta del piano terra e del piano primo estratte dalla tavola 2 di progetto (CE n°41/2010)



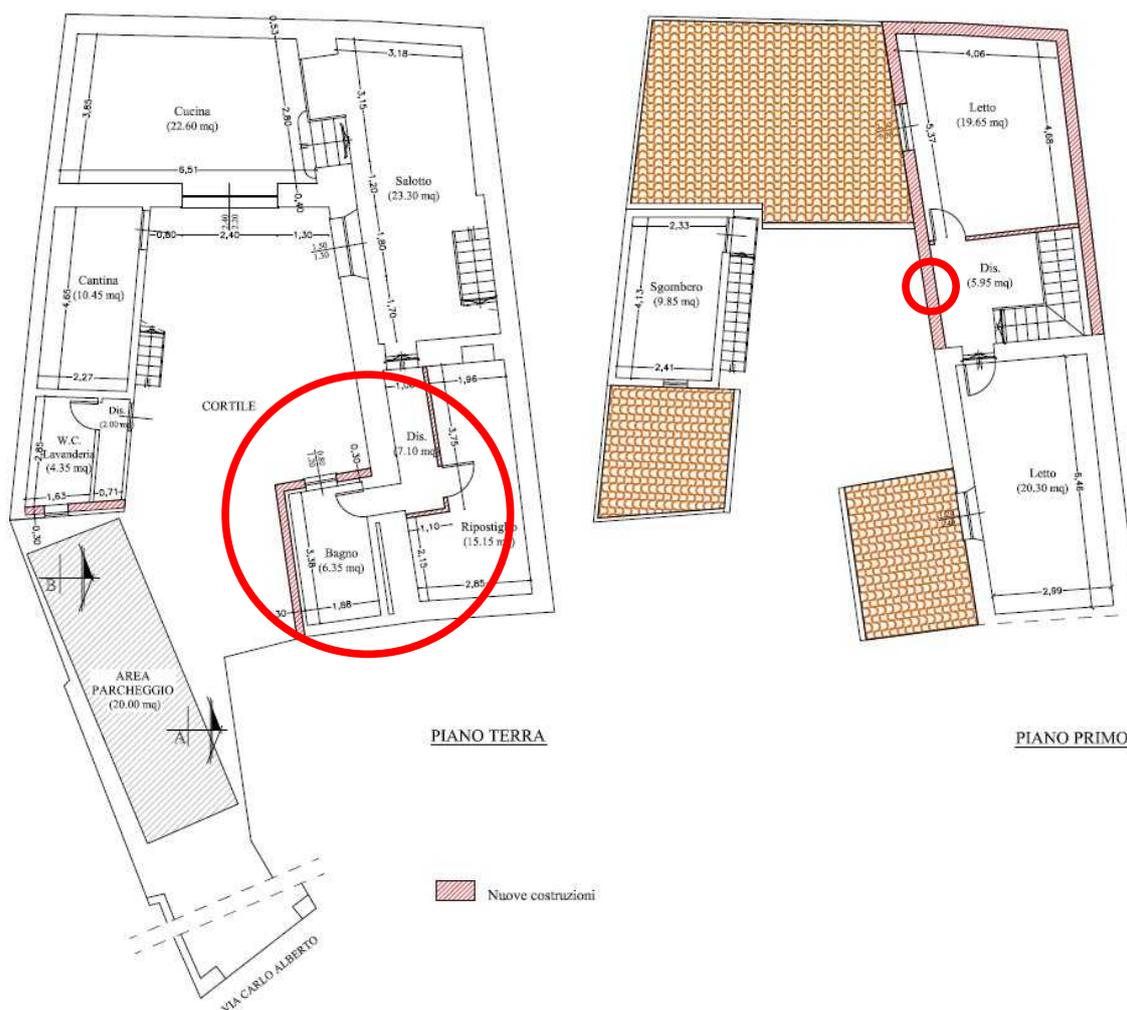
PROSPETTO SEZIONE A-A

■ Nuove costruzioni



SEZIONE B-B

Sezione e prospetto estratti dalla tavola 2 di progetto (CE n°41/2010)



Pianta del piano terra e del piano primo con evidenziate le difformità rilevate

In base alla documentazione amministrativa e tecnica fornita dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Villacidro, si può affermare che il fabbricato in oggetto risulta essere sostanzialmente conforme alle autorizzazioni amministrative; le difformità riscontrate si sostanziano nella diversa collocazione di alcuni divisori interni nella zona del bagno del piano terra e della presenza di una finestra del disimpegno al piano superiore, che affaccia sul cortile interno (presente nella planimetria catastale). Sono inoltre presenti delle tettoie aperte a protezione dell'ingresso e di una parte del cortile.

Considerata l'entità e il tipo di difformità riscontrate, si ritiene che le stesse possano essere regolarizzate tramite procedure qualificate come "edilizia libera".

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

Poiché il compendio immobiliare in oggetto è costituito da un'unica unità immobiliare e poiché non si valuta tecnicamente possibile effettuare un suo frazionamento, si ritiene che la vendita debba avvenire in un lotto unico.

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

28

La proprietà dell'immobile risulta essere la seguente: proprietà per 1/1 di Pinna Alessandra; in base all'Atto di Pignoramento presente in atti, l'immobile risulta pignorato nel suo complesso e non è divisibile, pertanto non è possibile la sua divisione in lotti singoli.

9 - Accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti)

La sottoscritta il 30 novembre 2023 ha presentato via PEC all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari, la richiesta di certificazione e copia di eventuali contratti di locazione presenti negli archivi e relativi all'immobile in esame.

La Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio Territoriale di Sanluri Andrea Mannias ha risposto con la comunicazione che si riporta integralmente in allegato alla presente. In particolare la Direzione Provinciale di Cagliari ha così risposto: *“si comunica che dall'analisi dei dati presenti in anagrafe tributaria non risulta registrato alcun contratto di locazione riferibile all'immobile indicato.”*

Nel corso del sopralluogo del 12 dicembre 2023 si è verificato che il bene non è dimora del debitore, che ha la propria residenza in un altro fabbricato, come da certificato di residenza allegato. Al momento del sopralluogo era presente l'esecutata Sig.ra XXX con una familiare, come da verbale dell'IVG, nominato custode del bene.

10 - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Il Comune di Villacidro, ha inviato al CTU il Certificato di Anagrafico di Stato Civile in base al quale, la Signora XX, nata il XX a XX (XX), risulta di stato libero per decesso del coniuge XXX a SXXX dal XXXX.

29

11 - Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Il bene risulta libero da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

12 - Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Il bene in esame non risulta gravato da diritti demaniali né da usi civici.

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

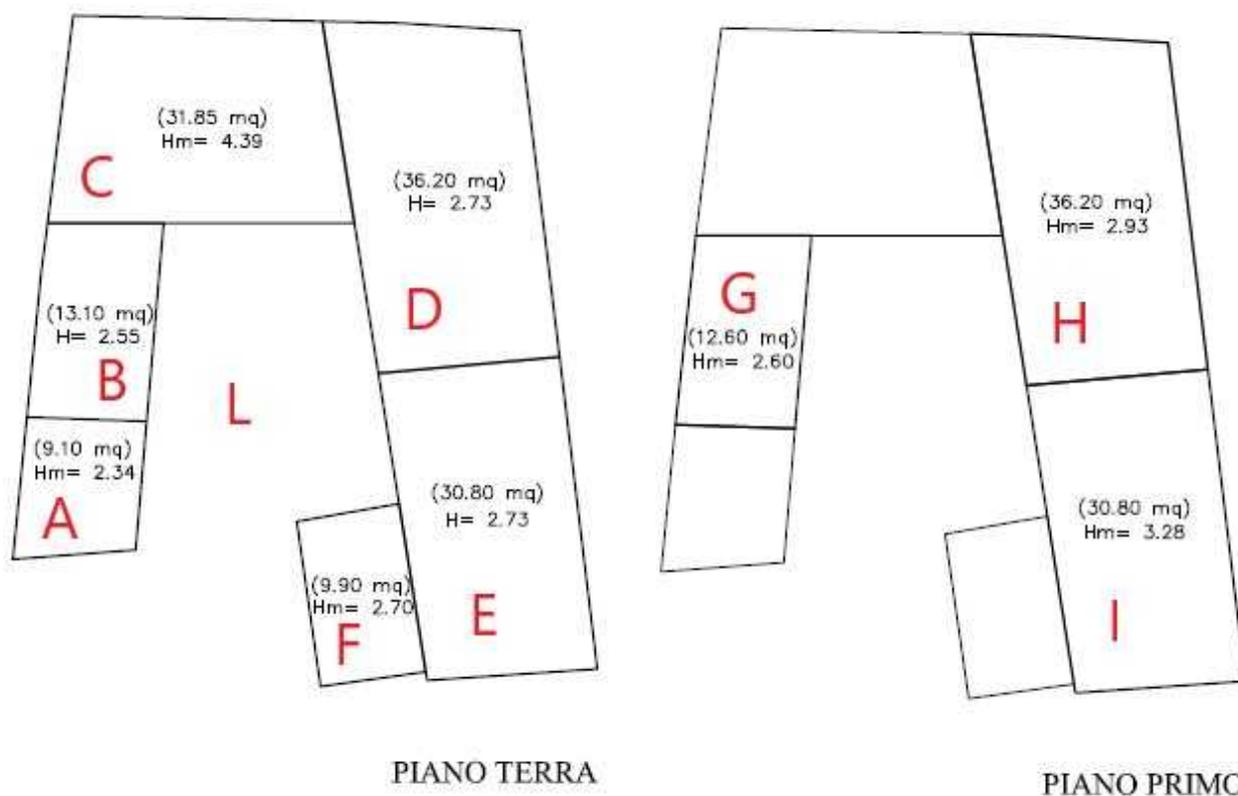
stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Per poter arrivare alla determinazione del valore dell'immobile in oggetto, si è scelto di basarsi sulla stima del valore commerciale del bene che viene determinato moltiplicando la sua superficie commerciale con il valore del metro quadro commerciale.

- **Calcolo superficie commerciale.**

La determinazione della superficie commerciale di un immobile, avviene sommando la superficie lorda composta dalla superficie calpestabile, dai muri interni e dalle quote di pertinenza dei muri perimetrali e la superficie ponderata delle superfici accessorie all'immobile come cantine, sottotetti, terrazze, balconi, giardini e posti auto.

Per ottenere le superfici commerciali necessarie per ricavare il valore di mercato del bene in esame, si è quindi utilizzata una planimetria digitale in formato CAD elaborata dal sottoscritto Consulente Tecnico di Ufficio, elaborata partendo dalla planimetria fornita dal Comune di Villacidro e allegata alla Concessione n°41 del 31 maggio 2010.



Elaborazione digitale del piano terra e primo dell'immobile con le superfici

I criteri per l'analisi delle superfici ponderali ci permettono di assegnare i coefficienti di riduzione che, inseriti nella sottostante tabella, ci consentono di ottenere la superficie commerciale

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE							
descrizione unità				superficie (mq)			
codice	destinazione	porzione	ambiente	reale	coefficiente	commerciale	immobile
Immobilabile A	residenza	A	abitabile	9,10	100%	9,10	206,95
Immobilabile A	residenza	B	accessorio	13,10	60%	7,86	
Immobilabile A	residenza	C	abitabile	31,85	100%	31,85	
Immobilabile A	residenza	D	abitabile	36,20	100%	36,20	
Immobilabile A	residenza	E	accessorio	30,80	60%	18,48	
Immobilabile A	residenza	F	abitabile	9,90	100%	9,90	
Immobilabile A	residenza	G	accessorio	12,60	60%	7,56	
Immobilabile A	residenza	H	abitabile	36,20	100%	36,20	
Immobilabile A	residenza	I	abitabile	30,80	100%	30,80	
Immobilabile A	residenza	L	cortile	190,00	10%	19,00	

o **Immobilabile A – Superficie commerciale:** $S_{comm} = 206,95 \text{ mq}$

• **Determinazione del valore dell'immobile**

Il valore del metro quadro commerciale è stato quantificato attraverso quanto rilevato dalle indagini dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) e da esso catalogato in relativi archivi di dati reperibili nel sito internet dell'Agenzia del Territorio.

agenzia entrate

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI
 Comune: VILLACIDRO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
 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	650	850	L	2,7	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	700	L	2,2	3	L

Estratto dalla pagina web del sito Agenzia Entrate servizio OMI

Considerando le cifre ricavate dall'interrogazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), in considerazione della tipologia e dello stato di conservazione, si è ritenuto opportuno quantificare il valore del metro quadro commerciale dell'immobile sul valore medio fornito per gli immobili definiti come "Abitazioni civili". Nel seguito si riporta tabellata la stima del valore del metro quadro commerciale e dell'immobile in esame in base a quanto rilevato nelle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

CALCOLO VALORE COMMERCIALE SECONDO OMI							
codice	superficie commerciale	valore minimo		valore massimo		valore medio	
		€/mq	€	€/mq	€	€/mq	€
Immobile A	206,95	650 €	134.518 €	850 €	175.908 €	750 €	155.213 €

Come verificato nel corso del sopralluogo, l'immobile si presenta alla vista in discrete condizioni statiche e manutentive ed è rifinito con materiali di buona qualità. Considerato quindi che la precedente quotazione immobiliare fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) è riferita a immobili in "stato conservativo normale" e viste le condizioni manutentive dell'immobile, non si è ritenuto necessario applicare un coefficiente correttivo relativo allo stato d'uso.

Per quanto detto sopra il valore di mercato stimato per il bene in esame in base alla superficie calcolata e ai parametri di valore del metro quadro commerciale sarà quindi pari a:

o **Immobile A – Valore commerciale:** $V_{comm} = 155.213 \text{ €}$

32

• **Fattori di adeguamento del valore commerciale**

Si precisa che nella stima si è tenuto conto dello stato manutentivo del fabbricato e che non si sono considerate le spese necessarie per sanare le modeste difformità rilevate nel corso del sopralluogo rispetto al titolo di legittimità in quanto irrilevanti rispetto al valore del bene.

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

Il bene risulta essere una unità immobiliare indipendente e non appartenente ad alcun condominio; non risultano pertanto esserci spese fisse di gestione ordinarie o straordinarie o eventuali spese condominiali non pagate.

15 - Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in

modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti

La check list dei controlli effettuati sulla documentazione è allegata alla presente relazione.

Si allega il riepilogo in formato .rtf.

RIEPILOGO DATI PER IL BANDO D'ASTA

- **La procedura di Esecuzione Immobiliare riguarda il seguente immobile.**

Immobile sito in Comune di Villacidro, Provincia di Cagliari, in Via Carlo Alberto n °2, piano terra e primo, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Sezione Urbana F, foglio 1, particella 269, categoria A3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 6, rendita catastale 371,85, (in Catasto registrata erroneamente alla via Vittorio Emanuele II n°198).

- **Provenienza dell'immobile al debitore in forza del seguente titolo.**

Il bene è pervenuto a XXX per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà con Atto a rogito del Notaio Lamberto Corda in data 29/1/2010, rep. N. 23418, trascritto a Cagliari il 4/2/2010 ai n.ri 3497/2369 e per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà con la successione in morte del signor XXX apertasi il XXX, dichiarazione di successione registrata a Sanluri il 1/12/2017 al n. 1323/9990/17, trascritta a Cagliari il 4/1/2018, ai n.ri 391/322.

- **Valore stimato del bene al netto delle spese**

Il bene oggetto della procedura esecutiva ha un valore commerciale di euro 155.213,00.

ALLEGATI

- Allegato 1: documentazione catastale
- Allegato 2: Certificato Anagrafico di Stato Civile
- Allegato 3: documentazione comunale
- Allegato 4: verbale sopralluogo
- Allegato 5: dichiarazione presenza contratti di locazione
- Allegato 6: documentazione fotografica
- Allegato 7: check list dei controlli effettuati sulla documentazione e riepilogo .rtf

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 22 dicembre 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. VANNA MADAMA

In data 22/12/2023 è stata trasmessa tramite raccomandata R/A la presente relazione di stima al debitore e tramite pec, in data 04/01/2024, al creditore e all'Istituto Vendite Giudiziarie.