

STUDIO TECNICO **GP Project**

ING. GIANLUCA PICCIAU

Via Giovanni Gronchi n°1

09044 QUARTUCCIU (CA)

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA)

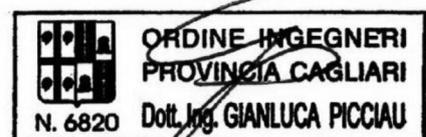


R.G.E. 290/2023

RELAZIONE DEL C.T.U.

GIUDICE: Dott.ssa Silvia Cocco

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Gianluca Picciau



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Contenzioso civile N.r.g. 290/2023

Giudice della procedura: dott.ssa Silvia Cocco

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

Precetto: [REDACTED] del 04/09/2023

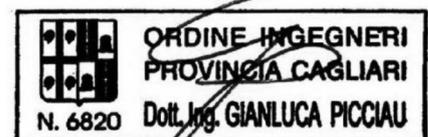
Data iscrizione a ruolo: 06 Dicembre 2023

Pignoramento: del 31 Ottobre 2023 dep. 07 Novembre 2023;

Comunicazione Nomina C.T.U.: 28/12/2023

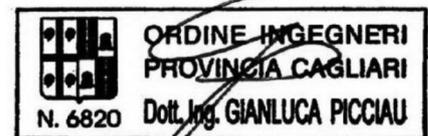
Quartucciu, 06 Settembre 2024

Il C.T.U.
Ing. Gianluca Picciau



INDICE

1) PREMessa..... 3
2) QUESITI 3
3) RISPOSTE AI QUESITI 8
4) RAPPORTO VALUTAZIONE IMMOBILE..... 18
5) CONCLUSIONI 23
6) ALLEGATI: 24



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Gianluca Picciau, nato a Cagliari il 15.08.1973, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile e Penale di Cagliari, con studio in via Giovanni Gronchi n. 1 a Quartucciu, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco, Consulente Tecnico d'Ufficio, in data 28 Dicembre 2023, nel contenzioso civile. N.r.g.290/2023 [REDACTED]

ed invitato a comparire, con specifico Decreto di Convocazione, nell'udienza del 18 Giugno 2024.

Il sottoscritto, dopo aver prestato il giuramento di rito, in data 11 Gennaio 2024, espletava l'incarico di rispondere ai quesiti che qui di seguito si riportano:

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

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

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 agli atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;



e) **verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

4) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

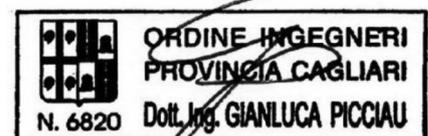
a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;

5) **proceda** –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) **indichi** l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.



In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia,

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

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

*8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e **proceda**, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale)*



indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;

***proceda**, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n° 1078;*

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

*10) ove l'immobile sia occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

*11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

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

*13) **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica,*



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

*14) **acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*15) **predisponga** la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;*

GENERALITÀ

A seguito del conferimento dell'incarico lo scrivente procedeva all'effettuazione d'indagini presso:

- N.C.E.U. e N.C.T. del Catasto di Cagliari, archivio meccanografico e cartaceo, acquisendo visure attuali e planimetrie catastali dell'immobile;
- Uffici tecnici del Comune di appartenenza per verifica della regolarità urbanistico-edilizia, acquisizione di planimetrie costruttive ed inquadramento urbanistico;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari, per gli accertamenti richiesti in fase di indagine;
- gli stessi immobili, per esame diretto ed osservazioni sullo stato; operatori immobiljaristi con consultazione di pubblicazioni di settore, per il reperimento di informazioni utili ai fini dell'attribuzione del valore di mercato, individuato in relazione alle caratteristiche oggettive.



RISPOSTE AI QUESITI

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto provvedeva ad eseguire tutti gli accertamenti e ad effettuare i necessari sopralluoghi dando inizio alle operazioni peritali il giorno 10 Aprile 2024, alle ore 15:00 presso il compendio pignorato nel Comune di Guspini, nella via Giosuè Carducci, al civico n°73.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile soggetto a pignoramento è di seguito così descritto.

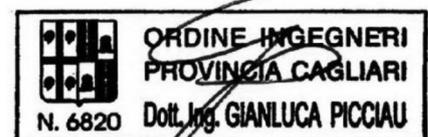
Nell'atto di pignoramento datato 31 ottobre 2023, l'immobile sottoposto a pignoramento viene così descritto

Fabbricato ad uso civile abitazione sito in comune di Guspini, avente accesso dalla via Carducci n 73 (in catasto civici 83/85), disposto su piano terreno, piano primo e piano secondo, composto da numero 9 vani catastali, confinante con la predetta via Carducci e con le unità immobiliari aventi accesso dai civici 69-75 di proprietà di terzi.

Censito al catasto dei fabbricati alla sezione E, foglio 16, mappale 174, cat.a/5, classe 2, consistenza 9 Vani, superficie catastale totale 140 mq rendita catastale €339,31 Di proprietà ██████████ 1000/1000.

Nella relazione notarile ipocatastale datata 22 dicembre 2023 la descrizione dell'immobile coincide con quella sopra riportata.

Nell'ISTANZA DI VENDITA EX ART. 567 C.P.C. datata 22 dicembre 2023, viene riportata identica descrizione dell'immobile, desunta dai dati catastali.



- Quesito 2a) – Verifica documentazione

Il sottoscritto C.T.U., presa visione della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., ha accertato la stessa in riferimento al compendio pignorato.
Si dà conto di seguito della documentazione utile presente agli atti:

Atto di pignoramento del 31/10/2023

Nota di trascrizione del 20/12/2023

Istanza di vendita del 22/12/2023

Relazione notarile del 22/12/2023

Facendo riferimento alla visura storica catastale acquisita dallo scrivente, si segnalano **due passaggi importanti** riguardanti la storia dell'immobile:
il primo, a cui si fa riferimento è così riportato:

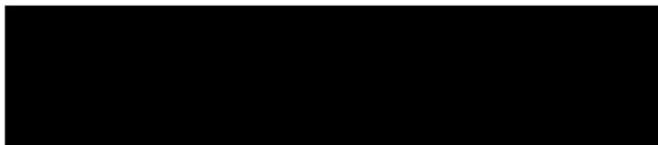
VARIAZIONE del 26/10/1994 in atti dal 25/08/1999

AMPLIAMENTO (n. 107C1/1994), che riassume, le modificazioni avvenute nell'immobile rispetto all'impianto originale;

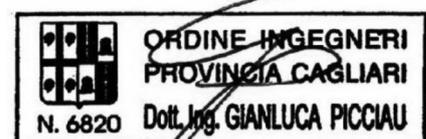
il secondo passaggio, riporta i dati di compravendita dell'immobile da parte dell'esecutato:

Atto del 06/06/1997 Pubblico ufficiale ANNI MAURIZIO Sede CAGLIARI (CA)
Repertorio n.67533 - UR Sede CAGLIARI (CA) Registrazione n. 4312 registrato in data 18/06/1997 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6640.2/1997 in atti dal 22/10/1999

A favore di:



Diritto di: Proprietà per 1000/1000



Contro:



Diritto di: Proprietà per 1/1

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Agenzia del Territorio la visura storica relativa a ciascuna porzione d'immobile (che si allega).

- Quesito 2b) – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Lo scrivente, effettuato un'attenta analisi della documentazione acquisita con accesso agli atti, stila di seguito l'elenco delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Dall'analisi documentale è risultata la seguente iscrizione presente nella relazione notarile:

Ipoteca giudiziale di €75.000, iscritta presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 4 ottobre 2023 al n.32367 del registro generale ed al n.3734 del registro particolare, a favore della società tra

[redacted], sopra indicato derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Cagliari in data 19 maggio 2023, repertorio n.838, per la somma di €58.466,65 oltre spese per €16.533,35 avente ad oggetto l'intera piena proprietà.

Trascrizioni

Dall'analisi documentale è risultata la seguente trascrizione pregiudizievole presente nella relazione notarile:

Pignoramento trascritto presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 20 dicembre 2023 al n.42110 del registro generale e dal n.31839 del registro particolare, a favore della società tra

[redacted] sopra generalizzato, in forza di atto dell'ufficiale giudiziario della Corte di Appello di Cagliari in data 2 novembre 2023, repertorio n.4887, avente ad oggetto l'intera piena proprietà.



- **Quesito 2c)** – Il sottoscritto C.T.U. ha acquisito, le visure e le planimetrie catastali del compendio pignorato che si allegano;
- **Quesito 2d)** – Atto di provenienza.

Si allega l'atto di compravendita dell'immobile in esame, repertorio n.67533, registrato a Cagliari, il 18 Giugno 1997

L'immobile oggetto di compravendita viene così descritto:

casa per civile abitazione sita in via Carducci n. 43, articolata su due livelli decisamente composta da piano terra e primo: [REDACTED], con la via Carducci e con il Vico Spano.

Si distingue al N.C.E.U. del comune di Guspini alla partita 2051 Sez. E, foglio 16, mappale 174, via Carducci n. 43, piano T/1 categoria A/5 classe 2 Vani 4.0 rendita Lire 292.000 ora variato con denuncia n.107/c1 in data 26.10.94

Non si rilevano eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

- **Quesito 2e)** – Stato civile dell'esecutato: Certificato di matrimonio (che si allega).

- Quesito 3) – Descrizione dell'immobile

Fabbricato ad uso civile abitazione sito in comune di Guspini, avente accesso dalla via Carducci n° 73 (in catasto civici 83/85), disposto su piano terreno, piano primo e piano secondo, composto da numero 9 vani catastali, confinante con la predetta via Carducci e con le unità immobiliari aventi accesso dai civici 69-75 di proprietà di terzi, censito al Catasto dei fabbricati alla sezione E, foglio 16, mappale 174, cat.a/5, classe 2, consistenza 9 Vani, superficie catastale totale 140 mq, rendita catastale €339,31.

Sub	Sezione Urbana	Classe	Categoria	Superficie catastale	Rendita catastale
-	E	2	A/5	mq.140	€ 339,31



Intestatari:



Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Descrizione IMMOBILE:

L'immobile, il cui prospetto principale è esposto a Sud-Est, ha un impianto edilizio sviluppato su tre livelli: un piano terra rialzato di cm. 90 circa, rispetto al piano stradale, per via della presenza di due gradini alla base dell'accesso principale e due gradini presenti nell'atrio interno, un piano primo ed un piano sottotetto (ex vano tecnico).

La sagoma dell'immobile risulta un quadrilatero trapezoidale, con uno dei lati lunghi corrispondente al prospetto principale che si affaccia sulla via Carducci.

La via Carducci è una strada per il traffico veicolare priva di marciapiedi e di parcheggi.

Le tamponature esterne dei quattro prospetti dell'immobile risultano intonacati ma privi di tinteggiatura.

L'accesso all'immobile è costituito da un portoncino a doppia anta cieca in legno e alluminio collocato su tamponatura esterna, sovrastata da un filare di tegole collocate a copertura della stessa.

Si accede dunque a un piccolo atrio, sviluppato su due livelli, differenziati da due gradini, ricevente luce naturale dalla sommità avente copertura costituita da lastra in plexiglass semi-trasparente, montata su travi in legno.

Alla sinistra dell'uscio di ingresso, sono presenti due nicchie realizzate in muratura per l'alloggiamento delle bombole di gas ad uso domestico e l'autoclave per l'impianto idrico, mentre sul pavimento ai piedi dell'alloggiamento per le bombole, è collocata la griglia per il deflusso delle acque piovane e reflue.

Alla destra dell'uscio invece, è stato realizzato un piccolo barbecue con piccolo ripostiglio attiguo.

Lo sviluppo dell'atrio su due livelli è architettonicamente completato dalla presenza di un arco ribassato, realizzato in corrispondenza dei due gradini.

Sempre alla destra, entrando, nel livello superiore dell'atrio, vi è una porta finestra, dalla quale si accede all'esterno di un vicolo che costituisce un confine dell'immobile.



Alla sinistra del suddetto livello superiore dell'atrio, vi è invece l'accesso principale alla zona giorno al piano terra dell'abitazione, costituita da tinello, angolo cottura, scala di accesso al piano superiore, antibagno e bagno.

In riferimento all'accesso alla zona giorno, alla sinistra entrando, è ubicato un grande camino che occupa la quasi totalità della parete.

Il tinello e l'angolo cottura sono separati da una struttura muraria aperta, costituita da parapetto in muratura e sovrastata anch'essa da un arco ribassato

Il tinello riceve aria e luce naturale da due ampie finestre, entrambe a due ante, mentre l'angolo cottura è illuminato da una finestra più piccola ad una sola anta.

Attiguo all'angolo cottura vi è l'accesso all'antibagno costituito da ingresso aperto sovrastato anch'esso da piccolo arco ribassato.

L'antibagno riceve luce naturale mediante piccola finestra verticale in vetro mattone.

Il bagno di servizio termina questo percorso al piano terra ed è anch'esso illuminato da luce naturale mediante finestra ad un'anta.

La controsoffittatura dell'intero piano terra appena descritto, è realizzata mediante impalcato ed ordito in travi lignee lamellari.

Sia la pavimentazione sia gli infissi presenti, (porta d'ingresso, porta del bagno e finestre) presentano rifiniture di alta qualità.

Le pareti hanno tinteggiatura chiara, tranne la parete alla destra dell'ingresso alla zona giorno, che presenta una tinta color rosso Magenta.

Il corpo scala è costituito da gradini rivestiti in marmo rosa scuro, striato di nero. E con corrimano in legno massiccio.

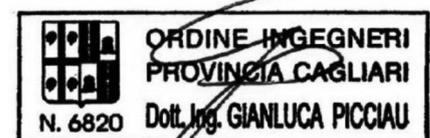
L'inizio ed il termine del corpo scala sono caratterizzati dalla presenza di piccoli cancelletti anch'essi in legno.

La scala introduce al piano superiore, caratterizzato da un piccolo disimpegno, illuminato con luce naturale da una finestra a due ante e sul quale si affacciano gli ambienti di seguito descritti.

Nell'ordine: l'accesso al bagno padronale (sulla destra rispetto alla scala), realizzato anch'esso su due livelli di piano, separati da gradino, costituito da servizi igienici, lavabo e piatto doccia con cabina box doccia in vetro, ed illuminato con luce naturale da finestra a due ante; l'accesso, sul lato opposto ad una piccola camera singola, anch'essa dotata di finestra a due ante ed infine un breve corridoio, percorrendo il quale si accede alla camera matrimoniale.

La stanza ha una metratura nella norma, con tinta chiara alle pareti, eccetto una, che presenta la colorazione Magenta, già descritta per la zona giorno al piano terra.

È presente uno split per la climatizzazione interna.



Sulla parete opposta rispetto all'accesso alla camera, vi è una porta-finestra, comunicante con un piccolo terrazzo esterno, della superficie di circa mq.9,8, con pavimentazione in piastrelle e battiscopa chiari, e parapetto in muratura, sovrastato da filare di laterizi, interrotto dalla presenza di due fiorire in cls.

Salendo ulteriormente per il corpo scala, si giunge infine, al piano secondo che, è doveroso segnalarlo, nel progetto approvato dal Comune, era originariamente un vano tecnico, scoperto su cui è stata poi realizzata la copertura, mediante solaio costituito da travetti in cemento armato precompresso (c.a.p.) e pignatte in laterizio con sovrastante caldana e tegole portoghesi.

Allo stato attuale, il piano dell'ex vano tecnico è un sottotetto suddiviso in due ambienti interni, separati da un tramezzo.

Vi è poi un piccolo terrazzino esterno; anche in questo piano il controsoffitto è costituito da impalcato in listoni lignei ed ordito di travi lamellari.

Sono state prese le misure delle altezze dal pavimento in tre punti del sottotetto: m.1,16 l'altezza della parete finestrata, corrispondente al prospetto che affaccia sulla via Carducci; m.1,73, l'altezza rilevata in prossimità della parte centrale del locale sottotetto ed infine m.2,24 l'altezza della parete opposta, in prossimità del corpo scala.

- Quesito 4)

Descrizione del bene pignorato riportato nell'atto di pignoramento:

Nell'atto di pignoramento immobiliare datato 31 ottobre 2023 e **nella nota di trascrizione del 20/12/2023**, l'immobile in oggetto viene così univocamente descritto:

Fabbricato ad uso civile abitazione sito in comune di Guspini, avente accesso dalla via Carducci n 73 (in catasto civici 83/85), disposto su piano terreno, piano primo e piano secondo, composto da numero 9 vani catastali, confinante con la predetta via Carducci e con le unità immobiliari aventi accesso dai civici 69-75 di proprietà di terzi, censito al catasto dei fabbricati alla sezione E, foglio 16, mappale 174,cat.a/5, classe 2,consistenza 9 Vani, superficie catastale totale 140 mq rendita catastale €339,31 Di proprietà [REDACTED] 1000/1000



Perciò vi è congruenza e identità, tra le descrizioni del bene pignorato riportate nei due documenti suddetti.

Se ne deduce che: i dati indicati nel pignoramento, hanno **in precedenza** individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;

- Quesito 5)

Premessa

Rilevato che, rispetto alla planimetria catastale e relativa visura storica, datata 26/10/1994, nella quale l'immobile risulterebbe ancora registrato con i seguenti dati identificativi: **Sez. Urb. E Foglio 16 Particella 174, via Giosuè Carducci n. 83/85 Piano T - 1 - 2 - Zona censuaria 1, Categoria A/5 c), Classe 2, Consistenza 9,0 vani**, sono stati effettuati successivamente lavori di ristrutturazione interna e copertura del vano tecnico, con progetto datato 22/10/1998, tale situazione è riportata nella stessa visura storica con le voci:

VARIAZIONE del 26/10/1994 in atti dal 25/08/1999

AMPLIAMENTO (n. 107C1/1994),

che riassume, le modificazioni avvenute nell'immobile rispetto all'impianto originale.

Effettuando un doveroso confronto tra il suddetto progetto, acquisito agli atti e lo stato attuale dell'immobile, rilevato dallo scrivente in fase di sopralluogo, emergono incongruenze costruttive:

progetto 22/10/1998	stato attuale dell'immobile
Atrio piano terra con ingresso di oltre tre metri e su un solo livello	Atrio piano terra con portoncino e disposto su due livelli
Piano terra: presenza di tre finestre ciascuna per ogni ambiente delimitato da tramezzo	Piano terra: presenza di quattro finestre ed un piccolo lucernaio verticale in vetro-mattone; differente distribuzione degli spazi
Piano primo: collocazione ravvicinata delle tre finestre e camera singola con accesso fronte scala	Piano primo: differente collocazione delle tre finestre e camera singola con accesso fronte antibagno



Piano sottotetto: collocazione di tre finestre in vetro mattone ed assenza del terrazzino esterno; ambiente unico	Piano sottotetto: collocazione di tre ordinarie finestre a due ante e presenza del terrazzino esterno; due ambienti delimitati da un tramezzo
---	---

Avendo rilevato inoltre, prima in sede documentale e successivamente all'avvenuto sopralluogo presso l'immobile, che visura e planimetria catastali non risultavano aggiornate allo stato attuale, lo scrivente faceva richiesta ed otteneva autorizzazione dal G.E. (20 Marzo 2024) per avviare **la procedura di variazione catastale del suddetto immobile.**

La documentazione relativa alla variazione, approvata dall'ufficio di competenza (Agenzia delle Entrate) si riporta in allegato

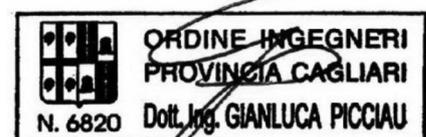
- Quesito 6) – Strumento urbanistico comunale - Regolarità delle concessioni edilizie – Esistenza di abusi

A seguito dell'avvenuto accesso agli atti al comune di Guspini, si riportano i dati della documentazione acquisita, riguardante l'indagine in corso:

è stata acquisita la documentazione riguardante **la concessione edilizia n°77, prot. n° 4891, registrata il 21/07/1998** (che si allega), con la quale viene richiesta la concessione per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione e sua copertura a volume tecnico, sull'area o sull'immobile distinto in catasto alla sezione E, al foglio 16 mappale 174, ubicata in Guspini nella via Carducci.

È stato acquisito inoltre lo stralcio del Piano Particolareggiato della zona A del centro storico datato Novembre 2004 (che si allega) nel quale ricade l'immobile in oggetto: immobile ricadente in zona A in base al Piano Particolareggiato della zona B1*A del Comune di Guspini, approvato con D.C.C. n°29 del 12/05/2004.

Un vincolo presente, potrebbe essere rappresentato dal profilo di rischio idrogeologico HI4, poiché, sotto la via Carducci, vi è la presenza di un canale tombato da decenni.



- Quesito 7)

Il bene pignorato costituito dall'immobile la cui descrizione è stata riportata nel quesito 3; intestato a:

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000, non è divisibile e pertanto può essere posto in vendita in un unico lotto.

- Quesito 8)

L'immobile risulta pignorato per 1/1, risultando intestato a:

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

- Quesiti 9) e 10)

L'immobile pignorato risulta occupato da ex coniuge dell'esecutato, alla data di avvenuto sopralluogo (10 Aprile 2024).

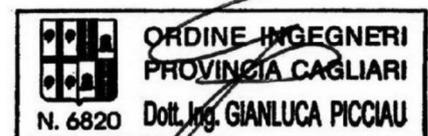
Si allega il documento che attesta l'assegnazione dell'immobile all'ex coniuge del sig. [REDACTED] (presente nell'allegato denominato ALLEGATO_ALTRI_DOC-CTU_n.r.g.290-2023)

- Quesito 11)

Non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità e di indivisibilità riguardanti il compendio pignorato.

- Quesito 12)

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.



- Quesito 13) – Determinazione del valore dell'immobile – Rapporto di valutazione

Stimare significa analizzare, allo scopo di tradurre in moneta, la caratteristica economica di un determinato bene, in funzione di quella che è definita la ragione pratica della stima.

Nel caso in esame si è ritenuto che lo scopo sia quello di conoscere il più probabile valore di mercato che gli immobili potrebbero avere con riferimento all'attualità. Si attribuisce, in base ad indagini di mercato, il valore commerciale del costruito in funzione del parametro €/mq.

Per ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si è convenuto in questo specifico caso, analizzare e valutare tutte le specifiche caratteristiche.

PREMESSA

Ogni territorio comunale è segmentato in **una o più zone omogenee**.

La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

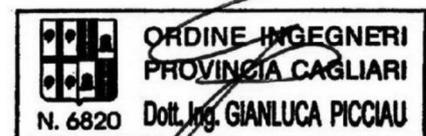
Nel caso in oggetto, l'immobile nella sua interezza è ubicato in **una zona centrale, appartenente ad un'area A del Centro storico**.

Superficie commerciale

Il primo dato utile per il rapporto di valutazione immobiliare, è **la superficie commerciale**.

Analizzando la tipologia immobiliare, si desumono i dati per il procedimento di stima.

La superficie commerciale vendibile (SCV) è stata dunque ottenuta omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici cosiddette accessorie a quella principale.



La superficie commerciale è calcolata, principalmente secondo i coefficienti di ragguglio indicati nei Codici delle Valutazioni Immobiliari (*editi da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate*).

Superficie commerciale vendibile è calcolata dalla somma delle seguenti superfici.

Superficie commerciale totale già calcolata per l'abitazione compreso sottotetto:

Sup. commerciale appartamento (**piano terra + piano primo: mq.73 +mq.49,3**)

Sup. commerciale terrazza + terrazzino: **mq.3,9 (30% di mq.13) + mq. 2,3(30% di mq. 7,6)**

Sup. commerciale sottotetto: **mq.12,25 (35% di mq.35)**

per cui si ha: $H = m.2,24 - h = m.1,16$

Superficie lorda totale immobile = mq. 178

Superficie commerciale totale = mq. 141

In tale caso, è stata compiuta un'indagine con l'ausilio dei dati di mercato elaborati principalmente dalle seguenti fonti: **OMI, Borsino Immobiliare e Fiaip Sardegna** con le quali si sono rilevati i valori minimo e massimo degli immobili, in questo caso con riferimento ad un immobile in ottime condizioni o in buono stato nella zona centrale di Guspini, cioè la stessa zona in cui ricade l'immobile oggetto di studio.

Si riporta qui di seguito la tabella riepilogativa dei valori.

	Valore Assunto	Valore minimo	Valore massimo
<i>OMI - Agenzia delle Entrate</i>	€/mq.725	€/mq. 600	€/mq. 850
<i>Borsino Immobiliare</i>	€/mq. 649	€/mq. 542	€/mq. 755
<i>FIAP Sardegna</i>	€/mq. 650	€/mq. 500	€/mq. 800

$$\text{€/mq.725} + \text{€/mq.649} + \text{€/mq.650} = \text{€/mq. 2.024} / 3 = \text{€/mq. 675}$$

Valore Medio arr/to

€/mq. 675

Il valore medio sopra indicato è, come detto, riferito ad un immobile con caratteristiche medie ricadente all' interno della zona presa in esame.



Coefficienti di differenziazione

La media dei valori desunti dai borsini immobiliari, in riferimento ad un immobile avente caratteristiche medie nell'ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, dovrà essere corretta in funzione di alcuni coefficienti detti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento.

Tali coefficienti consentono perciò, di correggere la quotazione media al fine di ottenere la quotazione dell'immobile in esame, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media, mentre un coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Andando ad applicare più coefficienti di differenziazione, si arriverà alla determinazione di **un coefficiente globale unico**, ottenuto moltiplicando tra loro tutti i coefficienti. Detto coefficiente globale unico applicato al valore medio scaturito dai borsini immobiliari presi in esame, porterà alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito al metro quadrato di Superficie Commerciale, dell'immobile in oggetto.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione, che in funzione delle caratteristiche rilevate in sede di sopralluogo, vengono di seguito riportate:

1,00	Location normale
1,04	Villa unifamiliare
1,05	Edificio in condizioni buone
0,98	Privo di parcheggio comune
0,98	Senza portierato né alloggio del portiere
1,00	Citofono apri porta
1,00	Persiane o tapparelle in buone condizioni
1,02	Finestre con vetri tenuta acustica
1,00	Pavimentazione prevalente: piastrelle in ceramica
1,00	Senza ascensore: villa o villino
0,99	Con impianto di acqua calda autonomo
1,01	Riscaldamento autonomo
1,03	Aria condizionata autonoma totale
0,95	Età da 21 a 40 anni
1,05	Normo-dimensionamento: medio
0,95	Occupato



Il prodotto dei coefficienti riportati nella tabella che precede permette di ottenere il **coefficiente globale unico pari a 1.04** che applicato al valore medio in precedenza calcolato porta ad un valore a metro quadrato riferito all' immobile oggetto della presente relazione pari a:

Valore Medio mq.	Coefficiente globale unico	Valore finale arr/to a mq.
€. 675	1,04	€. 702

Calcolo del valore di mercato

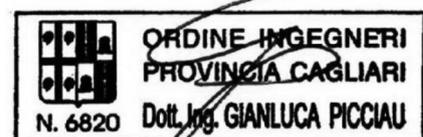
Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione degli adeguamenti indicati dall' **articolo 568 c.p.c.**, ivi compresa la riduzione per assenza di vizi del bene venduto.

Quest' ultima correzione di stima tiene in conto la particolare condizione dell' acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non potere godere della garanzia per vizi dell' immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica ai sensi degli **articoli 1490 e 2922 c.c.**

La sopra-citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita dell'immobile pignorato che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

Ciò premesso, lo scrivente ritiene di applicare, in relazione alla tipologia dell' immobile oggetto di valutazione una riduzione percentuale **del 5%** sul valore di mercato.

Valore di mercato	€/mq.702 x mq.141 = €. 99.000
Riduzione percentuale pari al 5% del valore come sopra indicato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	-€. 4.935
Spese di amministrazione insolute alla data della perizia	Nessun dato
Spese per regolarizzazione catastale	Nessun dato
Spese per regolarizzazione edilizia	Nessun dato
VALORE DI MERCATO a mq. FINALE	€. 667
VALORE DI MERCATO FINALE	€. 94.000



Considerazioni sul rapporto di stima

La sopra riportata valutazione è basata sulla logica comparazione del bene oggetto di pignoramento, con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono ad essi assimilabili.

Compito dello scrivente è stato quello di individuare il “valore di mercato” ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare.

Si tratta quindi di una valutazione basata su di una pluralità di dati, caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all’attendibilità degli stessi, che lo scrivente ha cercato di rendere minimi se non trascurabili.

La dottrina delle valutazioni immobiliari indica che nei casi normali di stima, tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una “forchetta” ammontante al 10% e pertanto, **tutte le valutazioni incluse** all’interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, **sono egualmente attendibili**.

- Quesito 14)

Sulla base delle indagini dirette eseguite per l’acquisizione delle informazioni richieste, con puntuale riferimento all’immobile del civico n°73, di via Carducci, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che: la spesa fissa di gestione (importi rilevati) ha un ammontare annuo pari a circa € 1000.

Non risultano invece spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; l’immobile in oggetto non fa parte di alcun condominio;

- esistono procedimenti giudiziari in corso riguardanti l’immobile oggetto di stima (espropriazione immobiliare).

- Quesito 15)

Si allega la *check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma, c.p.c.*



CONCLUSIONI

Eseguiti i necessari sopralluoghi, accertate le caratteristiche oggettive degli immobili in argomento, fatte tutte le osservazioni e gli accertamenti di carattere tecnico, espletate le opportune indagini di mercato, nonché assunte tutte le notizie e gli elementi necessari per la formulazione di un corretto giudizio di stima, il C.T.U. preve oggettive constatazioni tecniche, maturate riflessioni, ed adeguati conteggi estimativi, rassegna con la presente relazione le conclusioni cui è pervenuto.

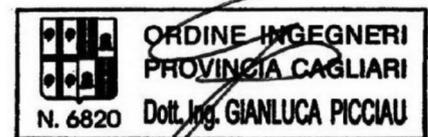
La sintesi del risultato ottenuto ed il valore commerciale dei compendo pignorato è di seguito riportato:

- **Immobile: intera proprietà € 94.000**

Rimetto la presente relazione in adempimento al compito affidatomi, con riserva di ulteriori chiarimenti qualora si rendessero necessari.

Quartucciu, 06/09/2024

IL CTU
Ing. Gianluca Picciau



Riferimenti bibliografici:

www.estimo.it ;

<http://www.agenziaterritorio.it/site.php?id=2157>

<http://www.borsinoimmobiliare.it>

Il Consulente Tecnico (G. Egizi – G. Palazzone – E. Tinarelli);

Manuale del consulente tecnico (Graziano Castello);

ALLEGATI:

- Planimetrie di consulenza
- Documentazione fotografica
- Documentazione notarile
- Visure storiche degl'immobili
- Variazione catastale (documentazione)
- Planimetrie catastali
- Allegato altri documenti

