

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

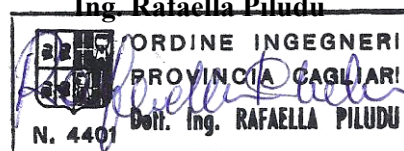
Per la determinazione del valore di un immobile sito nel Comune di Assemini

CAUSA CIVILE: N. 44_2022 R.G.

Cagliari, 21 ottobre 2023

Il C.T.U.

Ing. Raffaella Piludu



IL GIUDICE DELLA ESECUZIONE
DOTT.SSA SILVIA COCCO

Dott. Ing. Raffaella PILUDU

RIEPILOGAZIONE SCHEMATICA QUESITI E RISPOSTE	
<i>Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli</i>	Sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
<i>Atto di provenienza ultraventennale</i>	Presente
<i>Certificato di stato civile dell'esecutato</i>	Lo stesso è stato acquisito all'anagrafe di residenza, insieme al certificato di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine.
<i>Accesso e descrizione dell'immobile</i>	Accesso svolto in data 25/09/2023 e descrizione rappresentata nella relazione
<i>Conformità tra la descrizione attuale del bene e pignoramento</i>	Rilevata conformità tra i dati catastali riportati nell'Atto di pignoramento e i riferimenti catastali attuali dei beni pignorati.
<i>Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale</i>	P.U.C. Zone di tipo B2: Aree da completare e/o riqualificare
<i>Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative</i>	Conforme ai titoli concessori, a meno di difformità interne, per diversa distribuzione, non dichiarate e carente dell'Agibilità dell'intero complesso immobiliare e della singola unità
<i>Tipologia degli abusi riscontrati e loro sanabilità</i>	Mancata comunicazione di opere interne sanabili con una pratica di sanatoria e pagamento di una sanzione ai sensi del comma 2 dell'art.14 della L.R. 23/85
<i>Vendibilità dei beni in più lotti</i>	Caso non ricorrente
<i>Tolleranza del 2%</i>	Caso non ricorrente
<i>Immobile pignorato solo pro quota</i>	Caso non ricorrente
<i>Immobile libero o occupato</i>	Immobile occupato senza titolo
<i>Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità</i>	Caso non ricorrente
<i>Valore dell'immobile</i>	Valore commerciale pari a 113.000,00 euro
<i>Costi occorrenti per il completamento ad un livello economico dell'immobile</i>	Caso non ricorrente
<i>Importo annuo per spese fisse di gestione o manutenzione</i>	331.82 €

Ill.mo
Sig. Giudice
Dott.ssa Silvia COCCO
Tribunale di Cagliari

PREMESSA

Con Nota di trascrizione del 14.02.2022 reg. gen. 3985 e reg. part. 2857 del pignoramento immobiliare di cui alla R. ES. 44 del 2022, la società _____ con sede in Conegliano (TV) (parte procedente) richiede al Tribunale di Cagliari l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà dei

- Immobile ad uso civile abitazione in Comune di Assemmini, Corso America n. 43, identificato al NCEU al Foglio 25 particella 3295 subalterno 2 Piano 1 e 2.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 02 febbraio 2023 ha nominato, quale esperto, il sottoscritto Dott. Ing. Rafaella Piludu, _____ iscritto al n. 4401 dell'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, Consulente Tecnico di Ufficio, conferendomi il seguente

INCARICO

Visto l'art. 173 *bis*, disp. Att. c.p.c.,

- 1) **Provveda – prima di tutto** – ad inviare all'esecutati *l'informativa per il debitore*, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) **A) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
B) predisponga, sulla base dei documenti in atti, e di ogni ulteriore verifica che si rilevi necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara ed analitica, se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
C) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
D) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
E) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;
- 3) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai

- identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati del 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 **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità ;
- 6) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 in data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; **quantificando** 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 di 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 dell'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 del DPR 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, eccedano o no per singola unità immobiliari il 2% 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; alleghi, 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 l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12) **Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se 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 quadrato 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 e 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;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di assolvere nel migliore dei modi, all'incarico affidatomi dall'III.mo Giudice, le operazioni peritali sono state organizzate secondo la seguente sequenza:

Fase 1 – Esame della documentazione agli atti resa disponibile nel fascicolo agli atti, necessaria per lo svolgimento delle operazioni peritali.

Fase 2 – Accertamento della conformità dell'immobile alla normativa urbanistica mediante analisi, presso gli uffici del Comune di Assemini.

Fase 3 – Accertamento della sussistenza di procedure esecutive in corso

Fase 4 – Acquisizione di ulteriori documenti richiesti nei vari quesiti, quali:

Atti di proprietà, Contratti in essere presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e Anagrafe del Comune di Residenza per lo stato civile.

Fase 5 – Sopralluogo ed accertamento dello stato dei luoghi

In data 25/09/2023 alle ore 10.30, è stato svolto il sopralluogo, per rilievi dimensionali e fotografici, interni ed esterni, alla presenza del Custode giudiziario.

Fase 6 – Risposte ai quesiti e Stima del valore dell'immobile;

In seguito allo sviluppo ed elaborazione di tutte le informazioni acquisite durante le precedenti fasi, sono state formulate le risposte puntuali ai quesiti e si è proceduto alla stima del valore dell'immobile, previa illustrazione del metodo e dei prezzi di riferimento utilizzati.

P.to 2a_QUESITO – *verifichi [...], 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 [...]*

Dagli esami dei registri, documenti e certificati presso l'U.T.E. di Cagliari, i beni pignorati risultano regolarmente registrati al N.C.E.U., rispettivamente come segue:

U.N. n. 1 - Foglio 25, Particella 3295, sub 2, categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 3 consistenza 3 vani, Piano primo e secondo, Rendita Catastale € 581,01 (*cf. All. A - Visura catastale*), coerente con due proprietà sui lati e con aree esterne ad uso esclusivo del condominio, con il fronte ed il retro (*cf. All. B - Planimetria catastale*)

Comune di	ASSEMINI
Foglio	25
Particella	3295
Subalterno	2
Cat.	A/3
Classe	4
Consistenza	72 mq - 3 vani
Indirizzo	Corso America, 45 – P1 e P2

Intestato alla ditta:

P.to 2b PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Sulla base del certificato notarile *ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c.* presente agli atti, attestante tutti i passaggi di proprietà nel ventennio, inerenti all'immobile in oggetto, si riporta una sintesi di quanto riscontrato:

A. TITOLO DI PROVENIENZA (cfr. All. C – Titoli di proprietà)

U.N. 1 - Atto di compravendita trascritto al n. 30216/21307.1 del 26/07/2006	
ATTO DI COMPRAVENDITA	
a favore	
Comune di Assemini, distinto nel N.C.U.E., al Foglio 25 mappale 3295 sub 2	

Proprietà per ½ quota secondo il seguente titolo

B. ELENCO DELLE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile, oggetto di procedura espropriativa, è gravato dalle seguenti formalità:

Iscrizione n. 29686/5652 del 20/07/2004	
IPOTECA VOLONTARIA derivata da MUTUO	
A favore	<u>Contro</u>
Immobilie: Comune di Assemini (CA), Corso America, 45 – P1 e P2, Foglio 25 mappale 3295 sub 2 Cat. A/3, classe 4 3 vani, Rendita € 193,67	

Iscrizione n. 27098/3046 del 06/11/2014	
IPOTECA LEGALE	
A favore	<u>Contro</u>
Immobilie: Comune di Assemini (CA), Corso America, 45 – P1 e P2, Foglio 25 mappale 3295 sub 2 Cat. A/3, classe 4	

3 vani, Rendita € 193,67

C. ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizione n. 3985/2857 in data 21/05/2015	
VERBALE PIGNORAMENTO n. 2546/2015	
A favore	Contro
Immobile: Comune di Assemini (CA), Corso America, 45 – P1 e P2, Foglio 25 mappale 3295 sub 2 Cat. A/3, classe 4 3 vani, Rendita € 193,67	

Pertanto, come si seguito riassunto, **per il bene oggetto di pignoramento sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.**

P.to 2c MAPPE CENSUARIE

Caso non ricorrente

P.to 2d ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENETENNALE

cfr. All. C – Titoli di proprietà

P.to 2e CERTIFICATO DI STATO CIVILE

Agli atti della procedura **non è stato riscontrato il deposito del certificato dello stato civile degli esecutati**, pertanto, con richiesta presentata in data 08/03/2023 presso l'ufficio demografico del Comune di Assemini, è stato rilasciato il suddetto certificato, includente il rapporto di coniugio degli esecutati, con annotazioni.

Il rapporto di coniugio è stato registrato in data 18/04/2000 in regime di comunione dei beni.

Successivamente nel certificato sono state inserite le seguenti annotazioni

con provvedimento del TRIBUNALE di Parma in data 23/02/2012 n. 6758/2011 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

3° QUESITO – Descrizione dell'immobile (cfr. All. D - Documentazione fotografica).

Oggetto del pignoramento	Unità immobiliare tipologia appartamento, con doppio affaccio prospiciente area esterna ad uso esclusivo del condominio.
Comune	Assemini (CA)
Via	Corso America
Civico	45 – P1 e P2
Piani fuori terra	3
Piani interrati	-
Pertinenze	Balconate su entrambi i prospetti

Accessori	nessuno
Caratteristiche esterne	<p>L'unità in oggetto è inserita all'interno di un complesso immobiliare di forma squadrata, costituito da un piano terra diviso in: passo carrabile/pedonale, con funzione di accesso al fabbricato, superato il passaggio carrabile si accede ad un'area esterna Condominiale, su cui si affacciano tutte le unità incluse nel complesso immobiliare, di cui una al piano terra e le altre al primo piano.</p> <p>Superata questa prima area esterna e attraversato il pilotis del fabbricato si giunge su un'area comune del fabbricato dove, attraverso una scala esterna a doppia rampa, si arriva ad un ballatoio comune a tutte le unità del primo piano, su cui si affacciano tutti gli accessi alle stesse.</p> <p>Tutte le unità al primo piano, tra cui quella in oggetto, hanno una distribuzione a schiera, con sviluppo di superficie in altezza, caratterizzate da due piani, con zona giorno al piano primo e zona notte al secondo, collegati da una scala interna di forma quadrata.</p> <p>In virtù degli affacci di cui dispone l'unità, prospicienti aree condominiali interne al complesso immobiliare, l'esposizione, l'aerazione e la luminosità sono discreti. La distribuzione interna è completata e la posizione dell'immobile riservata, rispetto al contesto urbano.</p> <p>Pur non essendo dotato di parcheggio ad uso esclusivo, esternamente all'unità è presente una buona dotazione di parcheggi pubblici.</p>
Caratteristiche interne	<p>Caratteristiche costruttive a struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio. Internamente l'unità si presenta in scarso stato di manutenzione e conservazione</p> <p>Struttura portante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Composta da travi e pilastri, le fondazioni sono a plinti e travi di collegamento, il tutto in c.a. - Muri perimetrali e divisori interni in laterizio, - Pavimenti interni in gres porcellanato - Infissi in legno e vetrocamera - Portoncino d'ingresso in legno e vetro, per garantire l'aero illuminazione alla zona giorno - Impianti idrico, fognario ed elettrico presenti ma da mantenere - Dotazione dei bagni completa ai sensi dell'art. 7 del DM del 05/07/1975, ma da mantenere <p>Valutazione complessiva dell'immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Al momento del sopralluogo si sono rilevate le seguenti condizioni: - Intero fabbricato in discreto stato di manutenzione - Unità immobiliare risultante occupata da persona priva di contratto di locazione registrato, che ne deteneva il bene ad uso abitativo, come dalla stessa riferito. - Internamente, gli ambienti si presentano arredati in cucina e bagno (<i>zona giorno</i>) e in una camera da letto posta al piano superiore (<i>zona notte</i>). - Nel suo complesso l'unità si presenta in uno stato di scarsa manutenzione, con delle compromissioni nello scarico del wc e nel vetro della porta finestra del primo e secondo piano, oltre al

	pavimento di un ambiente del piano secondo, il tutto come meglio rappresentato nelle immagini fotografiche. (cfr. All. D - Documentazione fotografica)
Superficie (calpestabile)	Circa 50 mq al netto delle murature perimetrali
Confini	Confinante con altre proprietà su due lati dell'U.I.
Millesimi di parti comuni	Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore di condominio la ripartizione per la proprietà degli esecutati è la seguente: Spese generali di conduzione (Tabella A) 150,59 Mill. Spese generali scale A (Tabella B) 302,00 Mill. + Manutenzione automazione (Tabella A) 150,59 Mill.
Dati catastali attuali	Comune di Assemini N.C.U.E. Foglio 25 mappale 3295 subalterno 2 Cat. A/3 Classe 4 Consistenza 72 mq – 3 vani
Contesto urbano	Località caratterizzata da costruzioni d'epoca, risalenti all'ultimo ventennio, edifici circostanti di caratteristiche tipologiche coeve. Contesto urbano fortemente abitato e decentrato rispetto al centro urbano del Comune di Assemini. Area urbana circostante dotata di servizi pubblici ed attività commerciali. (cfr. All. G – Immagini satellitari).

4° QUESITO - Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Attuale descrizione del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini)	DIFORME Il numero civico indicato in visura è diverso da quello presente nell'unico accesso all'unità immobiliare, ovvero il civico 43 in luogo dell'errato n. 45. Il numero 45 è riportato anche negli atti relativi alle provenienze ed al pignoramento.
Dati catastali indicati nel pignoramento	I dati catastali (foglio, mappale e subalterno) sono corretti e consentono la corretta identificazione del bene nei registri dell'Agenzia del Territorio.

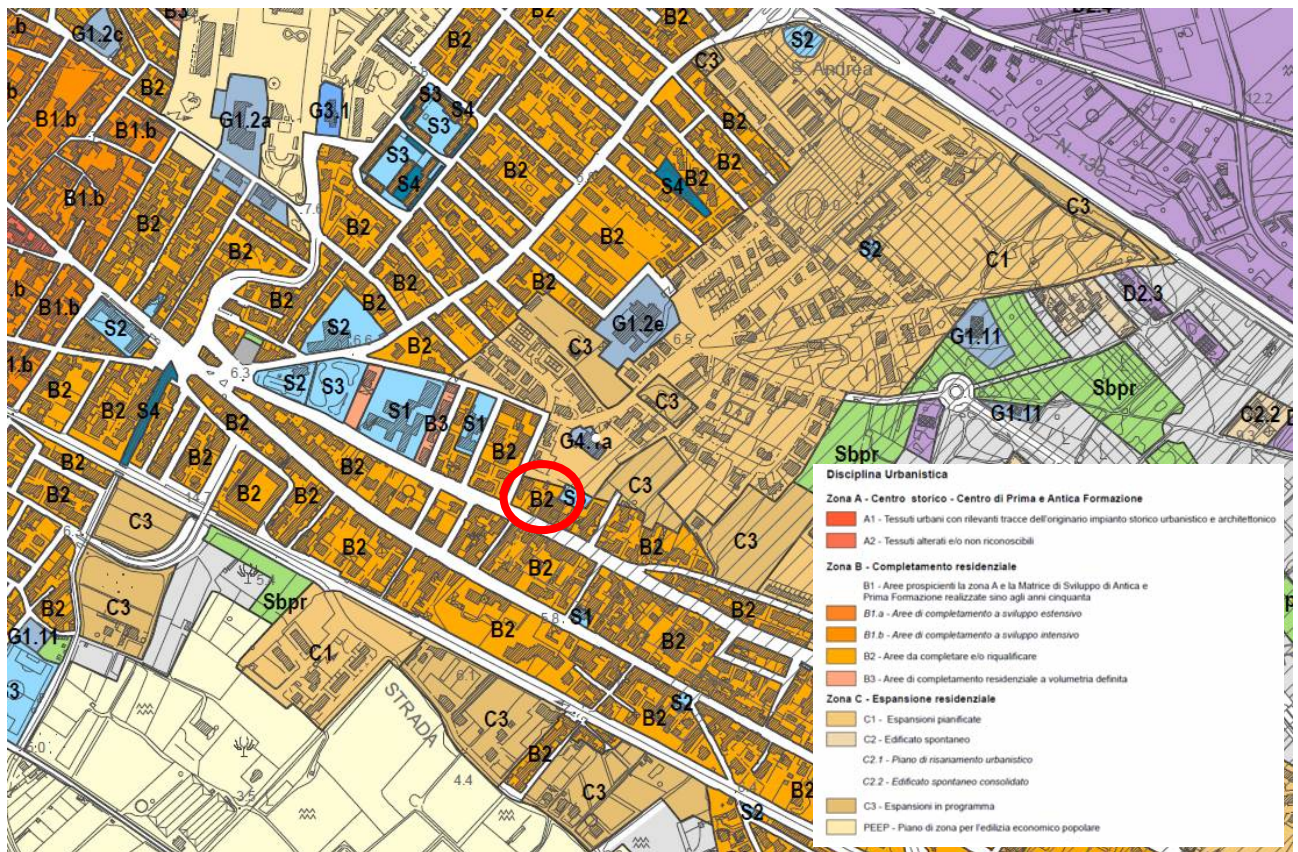
5° QUESITO – *Necessarie variazioni*

L'immobile in oggetto è **conforme allo stato di fatto e rispetta i requisiti di individuazione del bene** (All. B - Planimetria catastale).

6° QUESITO – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Conformità alle concessioni - Dichiarazioni di agibilità – Valutazione di eventuali abusi e quantificazione dei costi di sanatoria.

<p>Utilizzazione strumento urbanistico</p>	<p>Norme di attuazione Zone di tipo B2: Aree da completare e/o riqualificare Articolo 32 delle Norme tecniche di attuazione per le Sottozone B2: Aree da completare e/o riqualificare <i>I parametri della tabella sono comuni a tutte le sottozone B1 e B2 salvo quando diversamente specificato nelle relative norme. Parametro Valore Lotto minimo 200 mq per i lotti frazionati successivamente alla data di approvazione del Regolamento Edilizio ed annesso Programma di Fabbricazione (26 agosto 1970). Tipologie edilizie Il fronte minimo (su strada) non dovrà risultare inferiore a 6,50 ml ovvero il prospetto dovrà uniformarsi ad un edificio confinante.</i> <i>Indice fondiario 3,00 mc/mq Non potranno essere realizzati edifici in concessione edilizia diretta con densità fondiaria superiore a 3 mc/mq (fanno eccezione i bonus volumetrici per interventi di bioedilizia) anche conseguente al trasferimento al patrimonio comunale (con trascrizione nei pubblici registri immobiliari) di aree destinate a viabilità pubblica, se non previa cessione all'Amministrazione Comunale di ulteriori aree in zona B nella misura minima di 18 mq/ab da destinare per intero a verde e/o parcheggi pubblici. Tali cessioni devono essere reperite per la sola parte eccedente i 3,00 mc/mq. Il superamento dell'indice fondiario massimo di 3 mc/mq potrà avvenire solo previa approvazione di piano attuativo in accordo con l'art. 41 quinquies della L. 1150/1942.</i> <i>Rapporto di copertura 0,50 mq/mq Altezza massima B1.a = 7,50 B1.b = 10,50 B2 = 12,50 Distanze Come da Regolamento Edilizio Distanza dal filo stradale Nessuna prescrizione Dotazione minima di spazi per parcheggio Come da Regolamento Edilizio. Dotazione minima di posti auto Come da Regolamento Edilizio. Aree a verde privato Come da Regolamento Edilizio. Indice di permeabilità 15% della superficie fondiaria.</i></p>
<p>Conformità alle concessioni</p>	<p>Agli atti del comune sono stati riscontrate le seguenti Autorizzazioni Edilizie, in ordine cronologica dalla più datata alla più recente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concessione Edilizia n. 41 del 27.02.2002 a nome dei sigg. , per la “Demolizione integrale e costruzione di 2 edifici composti da n. 6 unità immobiliari a destinazione residenziale e n.1 unità a destinazione commerciale, integrazione PR 13001 “, corredata di elaborati grafici e relazione tecnica. Rif. Fabbricato A - Concessione Edilizia n. 164 del 28.03.2007 a nome dei sigg. , per la “Sanatoria delle opere di cui al progetto allegato e riportante la seguente indicazione – Art. 36 T.U. accertamento di conformità per n. 7 unità immobiliari a destinazione residenziale e n.1 unità a destinazione commerciale, siti in C.so America 43/45 – Rif. Fabbricato A <p>L'unità immobiliare è stata riscontrata difforme nella distribuzione interna al piano primo e secondo</p>
<p>Dichiarazioni di agibilità</p>	<p>Agli atti non è stata trovata un'Autorizzazione di Agibilità per l'intera costruzione né per la singola unità</p>
<p>Valutazione abusi</p>	<p>Dall'esame documentale del progetto di Accertamento di Conformità Rif. Concessione Edilizia n. 164 del 28.03.2007 emergono delle difformità interne all'unità immobiliare, come di seguito descritte e come dettagliate negli allegati, sanabili ai sensi dell'art. 14 della L.R. 23/85. (cfr. All. G –</p>

	<p><i>Tavole di confronto con difformità)</i></p> <p>Piano primo: In luogo di un unico ambiente composto da ingresso, soggiorno ed angolo cottura, lo stesso è stato partizionato per la realizzazione di un antibagno e bagno.</p> <p>Piano secondo In luogo del bagno rappresentato nello stato assentito, lo stesso non è stato realizzato e l'ambiente in questione risulta come ripostiglio. (cfr. <i>All. E – Titoli Concessori</i>)</p>
<p>Quantificazione costi di sanatoria</p>	<p>Per la sanatoria delle suddette difformità si dovrà presentare una mancata comunicazione di opere intere ai sensi del comma 2 dell'art. 14 della L.R. 23/85 che dispone la sanzione pecuniaria in casi di mancata presentazione della CILA</p> <p>Costo della pratica 1.500,00 €, oltre diritti SUAP e sanzione pecuniaria di 500 €</p>



Estratto del P.U.C. del Comune di Assemini

7° QUESITO – Possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

L'immobile non ricade in questa condizione.

8° QUESITO – Pignoramento solo pro quota, possibilità di frazionamento in lotti dei beni pignorati

Come da atto di compravendita l'immobile risulta pignorato per intero e, per la conformazione dello stesso, non è possibile frazionarlo.

9° QUESITO – *Accerti se l'immobile è libero o occupato*

A seguito degli accertamenti e dei sopralluoghi compiuti, l'immobile oggetto della presente è risultato occupato senza titolo, come da nota di riscontro dell'Agenzia delle Entrate che riporta testualmente:

Con riferimento all'istanza di prot. 332113/2023 da Lei inoltrata in qualità di CTU a seguito di incarico del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco, (R.G. Es. 44/2022), finalizzata alla verifica dell'eventuale esistenza di contratti di locazione registrati da *CARLO ABIZIO CUCU ESTE*, per l'immobile sito nel Comune di Assemini, Corso America n. 45, distinto al N.C.E.U. al Foglio 25, mappale 3295 sub 2, si comunica che in data 30/11/2020 è stato registrato telematicamente da *CUCU ESTE* il contratto di locazione serie 3T n. 5118, avente ad oggetto il predetto immobile, con durata dal 01.11.2020 al 31.10.2021. Non risulta comunicata nessuna proroga.

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

Sulla base di quanto accertato al p.to 8 il Quesito perde di significato.

11° QUESITO - *Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri di natura condominiale*

L'immobile in oggetto non ricade in questa condizione.

12° QUESITO – *Aggravi di censo, livello o uso civico*

L'immobile in oggetto non ricade in questa condizione.

13° QUESITO – *P.to 13 determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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;*

13.1 Criterio di stima

Il procedimento utilizzato per la determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato, è quello basato sul **Metodo Comparativo Diretto**, mediante, cioè, la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili per caratteristiche, desunti da trattive immobiliare.

Alla base del metodo vi è la definizione di un parametro reale di confronto; in questo caso è stato scelto il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq).

I dati analizzati per l'applicazione del metodo derivano da:

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI);
- Quotazioni del Borsino immobiliare.
- Reperimento di dati di vendita attraverso siti specializzati per la zona in oggetto;

Per fare ciò è necessario procedere alla definizione della consistenza dell'immobile e alla determinazione della stima dei valori unitari nell'area omogenea di riferimento.

13.2 Consistenza Immobiliare

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri della Norma UNI 10750/2005 “Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio” e quelli contenuti nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 2.0 del 19/01/2017) – SEZIONE III – ALLEGATO n.2 “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare” rilasciato dall'Agenzia del Territorio.

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava i Criteri per il Calcolo della Superficie Commerciale.

Nel caso specifico la superficie calcolata è,

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Ambiente	S.U.	U.M
AC - Sala da pranzo	19.83	mq
Bagno	6.80	mq
Piano Terra	26.63	mq
Camera da Letto	15.40	mq
Disimpegno	6.45	mq
Ripostiglio	4.89	mq
Piano Primo	26.74	mq
TOTALE 53.37 mq S.U.		

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	73 Mq	73 Mq
Pertinenze di ornamento:	0 Mq	0 Mq
TOTALE Superficie Commerciale	73 Mq	73 Mq

13.3 Valore unitario di riferimento

Valore unitario di mercato nell'area omogenea di riferimento (banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI).

L'organismo di riferimento, per calcolare il valore normale nelle compravendite, è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che ha il quadro generale delle valutazioni di tutto il territorio italiano, nella sua banca dati. La banca dati dell'OMI è aggiornata con cadenza semestrale, e nelle schede in essa contenute sono riportati i valori minimi e massimi delle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, commerciale e parcheggi riferite a zone omogenee (in mancanza a zone limitrofe) al momento in cui è stipulato l'atto di compravendita, con uno stato di manutenzione e conservazione normale. Le quotazioni presentano un intervallo di valori (minimo e massimo) riferito all'unità di superficie di unità immobiliari "ordinarie" classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo che rappresenta la "zona OMI". I valori minimi e massimi riportati sono rappresentativi della situazione "ordinaria" e pertanto non sono incluse nell'intervallo di valori quotazioni riferite ad immobili caratterizzate da particolare pregio o da uno stato di degrado o che comunque non rientrano nella tipologia "ordinaria" della zona OMI di appartenenza. Naturalmente questo dato può ancora subire piccole modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale.

Si riportano di seguito i valori individuati in seguito alle ricerche effettuate.

VALORI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO		
Anno 2023 – 1° semestre		
Comune di ASSEMINI – Zona: Periferica/PERIFERIA ABITATO		
<i>Tipologia prevalente: Abitazioni civili</i>		
<i>Destinazione: Terziaria</i>		
Stato conservativo: Normale	<i>Valore minimo €/mq</i>	<i>Valore massimo €/mq</i>
<i>Abitazioni civili</i>	<i>1.200,00</i>	<i>1.500,00</i>
<i>Abitazioni di tipo economico</i>	<i>900,00</i>	<i>1.250,00</i>

13.4 Valori relativi alle Consultazione di valori immobiliari dichiarati

Tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, dell'assenza di pertinenze esclusive, posto tutto a confronto con le compravendite andate a buon fine e registrate negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, entro un raggio di 300 m dall'immobile in oggetto, il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, risulta compreso tra

$$1.750,00 \text{ €/mq} - 1.550,00 \text{ €/mq}$$

Come sopra detto, in virtù dello stato di conservazione e di manutenzione del bene, privo di pertinenze ad uso esclusivo, si è considerato il più probabile valore di mercato corrispondente a **1.600,00 €/mq**.

La superficie commerciale è stata calcolata come prescritto dalla bibliografia di riferimento (linee guida dell'Agenzia del Territorio), considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori. (cfr. **Al. D - Documentazione fotografica**).

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Comune di ASSEMINI – Catasto fabbricati, Corso America n. 43/45 P1 e P2
Foglio 25, Particella 3295, sub 2. cat. A/3 cons. 3 vani

A) Sup. commerciali 73 mq

B) Valore a mq dell'immobile 1.550,0 €/mq

Valore complessivo A x B = 113.150,00 €

VALORE STIMATO (arrotondato)€ 113.000,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari a 113.000,00 € (*Centotredicimila/00*), arrotondato.

13.5 Correzione della stima

Di seguito si riportano i coefficienti correttivi, relativi alla riduzione del valore di mercato dell'immobile praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, nonché le somme stimate necessarie per la regolarizzazione dell'immobile.

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Descrizione	Coeff. correttivi
- assenza di garanzia per vizi del bene venduto:	0.90
- stato d'uso e manutenzione:	0.40
- stato di possesso:	1.00

Coefficiente complessivo CC = (C1 x C2 x C3) 0.36

ADEGUAMENTI 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, per le eventuali spese condominiali insolute

Descrizione	Coeff. correttivi
-------------	-------------------

Stima delle spese per i lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile (IVA esclusa) <i>(considerati circa 500,00 €/mq di costo complessivo per una manutenzione straordinaria limitata alle opere essenziali di ripristini interni, rifacimento pavimento nel ripostiglio al piano secondo, manutenzione dell'impianto elettrico in cucina e dello scarico nel bagno, sostituzione dei sanitari e della relativa rubinetteria, sostituzione dei vetri degli infissi rotti), esclusi interventi maggiori non attinenti al quesito.</i>	€ 25.000,00
Stima delle spese tecniche per la CILA occorrente per gli interventi di cui al punto precedente	€ 1.000,00
Sanatoria delle difformità ai sensi del comma 2 dell'art. 14 della L.R. 23/85 oltre la sanzione pecuniaria di 500 €	€ 1.500,00 + sanzione
Dal prospetto di riparto del consuntivo, rilasciato dall'Amministratore di Condominio, gli eseguiti sono debitori nei confronti del condominio, al 31/03/2022, dell'importo complessivo	€ 2.853,61

14° QUESITO – *P.to 13 Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche e 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*

Unità Immobiliare / Nominativo	02 Spese generali di conduzione (Tabella A)	03 Spese generali di conduzione (Tabella A)	04 Spese generali scale A (Tabella B)	05 Spese generali scale B (Tabella B)	Totale Consuntivo
Cuccu Ester	150,5900	150,5900	302,00		
Cao Fabrizio	€ 164,60	€ 119,11	€ 48,11		€ 331,82

CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U., avendo eseguito le seguenti operazioni:

- ✓ Ispezione del complesso immobiliare;
- ✓ Effettuazione visure e ricerche presso l'U.T.E., gli uffici del Comune e l'Agenzia delle Entrate;
- ✓ Stima del valore previo esperimento indagine di mercato;
- ✓ Aggiornamento della planimetria sulla base dei rilievi effettuati;
- ✓ Risposta ai singoli punti del quesito posto;

Ritenuto di aver espletato in ogni sua parte al mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o necessità.

ALLEGATI:

Nelle pagine seguenti sono riportati i seguenti allegati:

1. All. **A** *Visura Catastale*
2. All. **B** *Planimetria Catastale*
3. All. **C** *Titolo di proprietà*
4. All. **D** *Documentazione fotografica*
5. All. **E** *Titoli Concessori*

- 6. All. **F** *Tavole di confronto con difformità*
- 7. All. **G** *Certificato dello stato civile dell'esecutato*

Cagliari, 09/02/2024

Il Consulente Tecnico

