

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 1/2023

Giudice Delegato:



Liquidatore incaricato: Dott. Federico Giarrizzo

Il sottoscritto Ing. Antonello Schirru nato a Cagliari il 26/02/1963 codice fiscale SCHNNL63B26B354C, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari al n. 8863, con studio in Cagliari via Africo n. 5, email antonello.schirru@gmail.com, indirizzo pec antonello.schirru@ingpec.eu, a seguito di incarico conferitomi dal Dott. Federico Giarrizzo liquidatore incaricato, di rispondere ai quesiti specificati di seguito, ha redatto la seguente perizia.

- 1) Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato 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 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'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 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 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;

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 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 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.

PREMESSA.

Con atto notificato ai debitori in data 02/01/23 l'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Cagliari ha sottoposto a pignoramento per conto di Iseo SPV Srl e per essa Dovalue Spa l'immobile di proprietà pro quota indivisa 2/4 + 2/4 [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni sito in Comune di Cagliari Via Campania n. 10 e precisamente:

* appartamento al piano terra rialzato del maggior fabbricato avente accesso dalla via Campania 10 composto da 5 camere, cucina, bagno, servizio, disimpegno, il tutto confinante con la Via Campania, con vano scale e con zona di rispetto del passo carraio.

Con annessa pertinenziale una cantina ubicata al piano seminterrato contraddistinta con il n. 2, confinante con via Campania, con l'interno 8 e con proprietà Fadda o suoi successivi aventi causa.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sez. A, fg. 11, mapp.840 (a seguito di soppressione per allineamento mappe del mapp.418), sub 2, Cat. A/3, cl. 2, vani 7,5, R.C. € 619,75.

I verbale di pignoramento è stato trascritto presso l'A.E. Dir. Prov. di Cagliari, Uff. Prov. T. in data 01/02/2023 ai nn. Reg. Gen. 3109 / Reg. Part. 2235

Il 24/04/2023 è stata acquisita la visura catastale mentre la planimetria catastale risulta “*non abbinata*” e pertanto assente: di conseguenza il sottoscritto ha provveduto a presentare idonea variazione catastale Docfa per la presentazione della planimetria mancante e per la diversa distribuzione interna rispetto al progetto approvato, rilevata durante il sopralluogo.(Allegato 7).

Il 24/04/2023 il CTU ha inviato l'informativa, con raccomandata rr n°20082972622-7 (Allegato 6)

Il 01/06/2024 è stata chiesta al Comune di Cagliari la copia della documentazione urbanistica.

Il 23/08/2024 il Comune di Cagliari ha rilasciato la copia della documentazione urbanistica (Allegato 1-2 - 3 - 4).

Il 02/08/2023 alle ore 16:00 è stato fatto il sopralluogo presso l'immobile pignorato alla presenza della Signora Dina Maria Caboni e Roberto Distinto, ed è stato compilato il verbale che si allega (Allegato 5).

RISPOSTA AI QUESITI.

QUESITO N° 1

L'informativa è stata consegnata con raccomandata rr 24/04/2023. Si allegano le ricevute di avvenuta consegna della comunicazione (Allegato 6).

QUESITO N° 2

Il 29/03/2023 il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria la certificazione notarile ventennale attestante le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato.

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Iscrizioni.

Iscrizione N.3772/710 del 03/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DEL MUTUO del 31/01/2006 NUMERO di repertorio 15688 notaio CORDA

LAMBERTO sede inglesiAS (CI) a favore di B@NCA 24-7 S.P.A: Sede
BERGAMO Codice Fiscale 02805490162 (Domicilio ipotecario.
Eletto CAGLIARI C/O Banca Intesa L.C. Felice N. 66 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] capitale € 240'000,00

Totale 360'000,00 durata anni 25

Grava su Cagliari sezione Urbana a Foglio 11 particella 418 Sub. 2

Trascrizioni.

- TRASCRIZIONE numero 3109/2235 DEL 01/02/2023 nascente da
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 01/01/2023 Numero
del repertorio 5875 emesso da Uff. Giud. CORTE D'APPELLO DI
CAGLIARI Sede CAGLIARI a favore di ISEO SPV S.r.l. sede
Conegliano (TV)_codice fiscale 05045600268 (Richiedente ISEO
SPV S.r.l. via V. Alfieri 1 Conegliano (TV), [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Grava su Cagliari sezione Urbana a Foglio 11 particella 418 Sub. 2

Immobili:

Appartamento al piano terra rialzato del maggior fabbricato avente accesso dalla via Campania 10 composto da 5 camere, cucina, bagno, servizio, disimpegno, il tutto confinante con la Via Campania, con vano scale e con zona di rispetto del passo carraio.

Con annessa pertinenziale una cantina ubicata al piano seminterrato contraddistinta con il n. 2, confinante con via Campania, con l'interno 8 e con proprietà Fadda o suoi successivi aventi causa.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

sez. A, fg. 11, mapp. 840 (a seguito di soppressione per allineamento mappe del mapp.418) sub 2, Cat. A/3, cl. 2, vani 7,5, R.C. € 619,75.

Il 02/11/2024 il CTU ha presentato la docfa per la variazione casuale derivante dalle modifiche interne apportate rispetto al progetto approvato e rilevate in sede di sopralluogo nonché la presentazione della planimetria mancante in quanto non abbinata (Allegato 7)

L'atto con il quale la Sig.ra [REDACTED] divenne proprietaria del bene pignorato è stato stipulato dal Notaio Dott.Corda Lamberto sede Iglesias (CI) il 31/01/2006 Numero di Repertorio 15687 trascritto il 03/02/2006 nn. 3771/2249

QUESITO N° 3

Descrizione dei beni.

I beni pignorati si trovano a Cagliari in via Campania n. 10 al piano terra. L'immobile è parte di un fabbricato condominiale su 5 piani fuori terra. Si tratta di un appartamento ad uso residenziale composto da: 1 ingresso e corridoio, 1 soggiorno, 4 camere, 2 bagni, 1 cucina e 1 balcone. Inoltre ha annessa pertinenziale una cantina ubicata al piano seminterrato.

L'immobile è censito al N.C.E.U. sez. A, fg. 11, mapp. 840 (a seguito di soppressione per allineamento mappe del mapp.418), sub 2, Cat. A/3, cl. 2, vani 7,5, R.C. € 619,75.

Il CTU, in base al rilievo effettuato ha elaborato la planimetria che si allega (Allegato 9).

Il pavimento è in marmo per tutti gli ambienti ad eccezione dei 2 bagni che sono pavimentati mattonelle ceramiche. Le pareti

sono intonacate e tinteggiate, nei bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche sino all'altezza di circa 100 cm nel bagno 1 e 200 cm nel bagno 2.

Gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera e sono dotati di serrande avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentati con gas di città, l'acqua calda sanitaria e il piano cottura sono alimentati a gas.

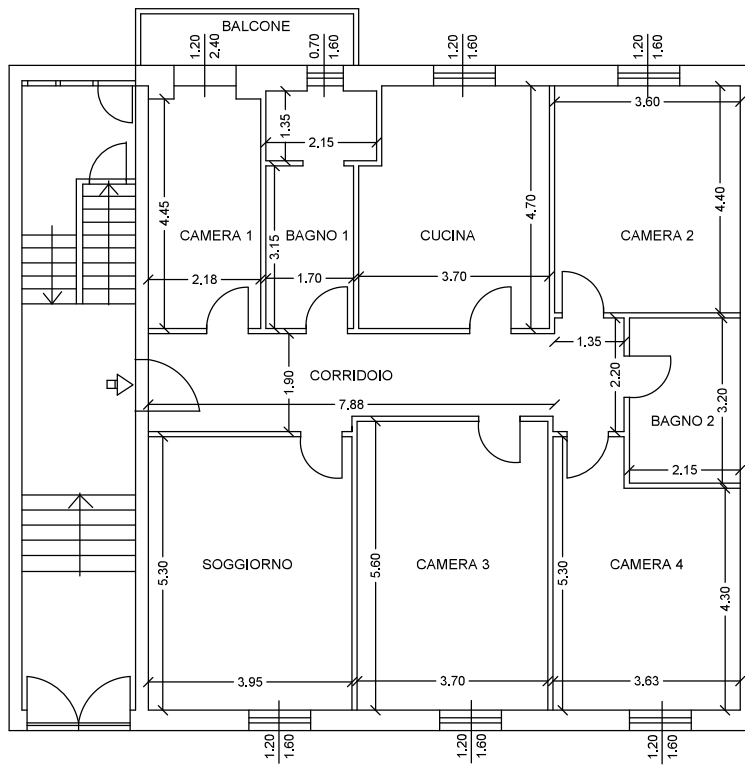
L'impianto elettrico appare conforme alle normative in materia.

L'immobile si presenta in ottime condizioni di conservazione, non si rilevano interventi necessari di nessun genere.

PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

PIANO TERRA

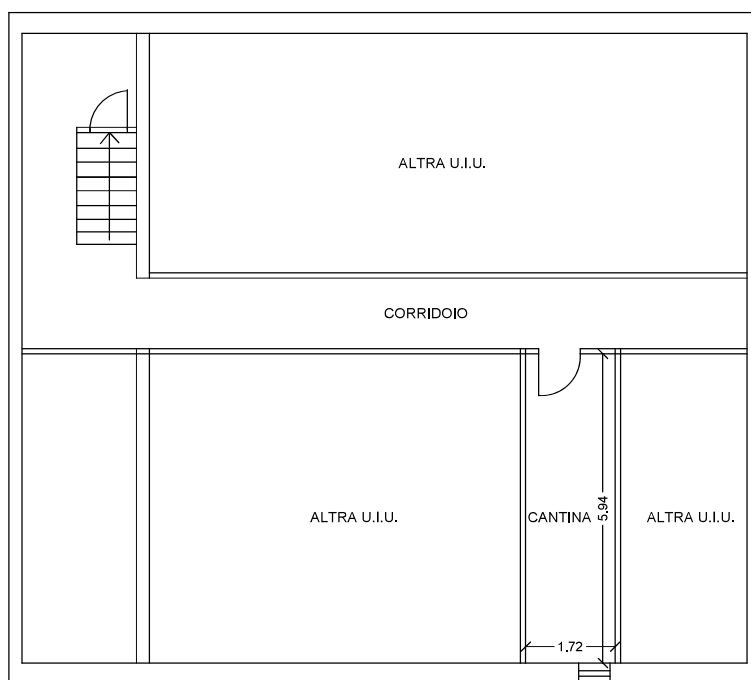
H = 3.00 m



VIA CAMPANIA N. 10

PIANO SEMINTERRATO

H = 2.20 m



VIA CAMPANIA N. 10

Le superfici utili dell'unità immobiliare sono le seguenti:

Corridoio	16,77 m ²
Camera 1	9,70 m ²
Camera 2	15,84 m ²
Camera 3	20,70 m ²
Camera 4	17,00 m ²
Bagno 1	8,25 m ²
Bagno 2	6,90 m ²
Cucina	16,70 m ²
Soggiorno	20,93 m ²
Totale superficie utile coperta	132,79 m²
Balcone 1	4,13 m ²
Totale superficie non residenziale	4,13 m²
Cantina	10,22 m ²

L'immobile confina per un lato con la via Campania, per un lato con il cortile interno e per due lati con altra unità immobiliare urbana.

Il dati catastali integrali del NCEU, aggiornati al 02/11/2024 come risulta dalla visura catastale (allegato 6), sono i seguenti:

Comune di Cagliari Sez. A, fg. 11, mapp. 840 (a seguito di soppressione per allineamento mappe del mapp.418), sub 2, Cat. A/3, cl. 2, vani 7,5, R.C. € 619,75.

QUESITO N° 4

La descrizione del bene ed i dati catastali indicati l'Atto di Pignoramento, notificato il 02/01/23, corrispondono alla descrizione attuale dei beni e ne consentono l'individuazione univoca.

QUESITO N° 5

Le ricerche catastali hanno evidenziato la mancanza delle planimetria catastale pertanto il sottoscritto, accertato inoltre che sono presenti semplici difformità derivanti da modeste modifiche interne, ha proceduto alla presentazione della nuova planimetria catastale mediante presentazione di idonea Docfa in data 02/11/2024.

QUESITO N° 6

L'edificio nel quale vi sono i beni pignorati fu costruito in forza della Licenza Edilizia Num. 2308 (V. Reg. N. 287) del 16/11/1960. (Allegato 1) e successivo Progetto di Variante Prot. N. 963 del

31/01/1932 (Allegato 3 e 4) sui quali è stata rilasciata la relativa Autorizzazione ad abitare in data 12/04/1963 Prot. N. 1158 (Allegato 2).

Lo stato dei luoghi dell'immobile non corrisponde alle planimetrie allegate all'ultimo progetto di variante approvato: sono presenti delle modifiche interne che tuttavia non costituiscono aumento della cubatura o sagoma del fabbricato pertanto sono da considerarsi opere interne e non vi sono opere che possono costituire un abuso edilizio.

QUESITO N° 7

Il bene non può essere suddiviso in lotti.

QUESITO N° 8

L'unità immobiliare è pignorata per l'intero.

QUESITO N° 9

Il bene è in possesso dei coniugi [REDACTED]
[REDACTED] che lo utilizzano come abitazione principale.

QUESITO N° 10

Il bene è occupato dai coniugi [REDACTED]
[REDACTED]

QUESITO N° 11

Sul bene pignorato non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N° 12

Il bene pignorato non è gravato da censo o uso civico e il diritto sul bene pignorato è la proprietà che non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N° 13

Per la valutazione dell'immobile si è fatto riferimento, per quanto possibile, agli standard di stima internazionali (IVS) secondo i quali *“il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza*

alcuna costrizione". Il procedimento sostanzialmente consiste nel ricercare una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e dove, per mezzo di adeguate comparazioni dei parametri più importanti, si potrà arrivare a formulare a un prezzo definibile come il più probabile valore di mercato. Il valore così determinato non è, quindi, liquidabile come puro valore di mercato, ma come *"il più probabile"*, cioè si tratta dell'ipotesi che ha la maggiore possibilità di avverarsi: il valore cui si approda è, fatta salva un'oscillazione d'errore, il medesimo cui giungerebbe un numero indefinito di altri periti nel compiere la stessa valutazione. Il valore di mercato è il criterio di stima cui ci si orienta nella maggior parte delle stime e generalmente si utilizza per tutti quei beni che presentano la capacità di essere scambiati direttamente per l'utilità che possono manifestare e, pertanto, la sua utilità pratica si avrà in caso di: compravendita, in parte nell'espropriazione, nella divisione ereditaria, nella *"prima"* asta giudiziaria, nelle aste private e, quindi, in tutti i casi dello stesso genere. Ma deve comunque essere evidenziato che trattasi del *"più probabile"* valore di mercato a sottolineare l'alea

di incertezza non trascurabile che il valore di vendita possa essere uguale al valore di mercato in precedenza stimato.

a) Il principio dell'Ordinarietà.

Nella determinazione del valore di mercato ci si deve attenere al principio dell'ordinarietà: si tratta cioè di considerare fatti, circostanze, condizioni, persone e ipotesi ordinarie: non si devono cioè valutare circostanze eccezionali temporanee ma quelle condizioni che si verificano normalmente e continuativamente. Il bene economico oggetto di stima deve essere considerato e studiato, non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono normali e continuative. Ne consegue, pertanto, che l'aggettivo «ordinario» riferito al prezzo, o al costo di produzione, al profitto o allo stesso imprenditore assume, nell'ambito della disciplina estimativa, il significato statistico di «più frequente».

b) Il principio dell'Unicità.

Un altro principio da evidenziare è quello dell'unicità del bene: ogni bene oggetto di stima è unico. Ciò significa che il valore

previsto, determinato mediante il confronto con altri beni, è sempre e solo prossimo al valore non potendo definire il valore di mercato. Tanto più il bene avrà requisiti di unicità tanto maggiore sarà la difficoltà ad individuare il valore di mercato. L'attività estimativa pertanto ha la sua ragion d'essere nella ricerca del più probabile valore del bene senza che ciò garantisca che il prezzo al quale sarà scambiato coinciderà con la sua previsione: il prezzo appartiene alla sfera economica mentre il valore appartiene alla sfera dei giudizi.

Nel caso in esame si farà inoltre riferimento alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

c) Il giudizio di stima in rapporto alle dimensioni.

Le dimensioni complessive o la quantità di un bene economico oggetto di stima finiscono col condizionare senza dubbio il giudizio di valore unitario che si intende esprimere: in generale all'aumentare della quantità si riduce il costo unitario di produzione e, conseguentemente, l'offerente ha interesse a ridurre il prezzo unitario allo scopo di rientrare al più presto e con minori rischi, dell'intero capitale impiegato. In secondo luogo

cresce anche l'ammontare finanziario che occorrerà per l'acquisto e, inevitabilmente, si riduce il numero di coloro che possono accedere a tale importo di spesa. In alcuni casi si verifica che dallo schema classico monopolistico (un venditore - molti acquirenti) si passa allo schema di monopolio bilaterale (un offerente - un acquirente) in cui chi chiede di comprare ha di certo maggiori possibilità di ridurre a suo favore il prezzo d'offerta. Nell'ambito delle valutazioni operate si è tenuto conto di tale situazione aspetto data la particolarità di alcuni dei beni ed il loro valore complessivo.

d) L'analisi del contesto storico.

Come detto però le valutazioni devono essere operate con riferimento all'attuale periodo storico, caratterizzato dalla recessione del mercato immobiliare nel quale attualmente le transazioni immobiliari non sono molto elevate. Ciò, in questi casi, determina l'impossibilità di applicare rigorosamente le metodologie estimative previste dall'IVS quali il Market Comparison Approach, non potendo determinare atti di vendita per beni simili. In generale infatti il confronto viene operato sulla base della comparazione del bene oggetto di stima con altri di

caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari certe e più propriamente sulla base di parametri quali quelli:

- di natura fisica e geometrica: quali la superficie a mq per il residenziale, l'ubicazione nel contesto cittadino, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base;
- di natura merceologica e tecnologica: i materiali impiegati nella costruzione, le finiture, le soluzioni tecnologiche utilizzate per le strutture e gli impianti, grado di utilità, stato di manutenzione;
- di natura economica e produttiva: le destinazioni d'uso, gli indici di edificabilità, vincoli conseguenti alla locazione.

Si opera poi il confronto sulla base della scala dei prezzi storici di mercato in epoca non molto remota alla data di valutazione. Come detto, nella maggior parte dei casi la presente valutazione non trova un mercato vivace che consenta la costruzione della scala dei prezzi cui fare riferimento per le caratteristiche dei beni.

Per tale motivo si è deciso di operare, adottando come detto, il criterio di stima sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali con riferimento ad un mercato "medio". In

relazione a ciò il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, operatori immobiliari, banche dati, consulente immobiliare edito da Il Sole 24 Ore e banca dati OMI.

Si precisa infine che il valore del bene viene determinato anche considerando una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene che dovrà essere venduto.

Il parametro di valutazione unitaria andrà riferito alla superficie commerciale, data dalla somma della superficie lorda, comprensiva delle murature interne e perimetrali secondo le Norme UNI 10750/2005 – UNI EN 15733/2011, e dalle quote percentuali relative alle superfici delle pertinenze, che in questo caso sono costituite dai balconi ed il cui coefficiente di ragguaglio sarà 0,30.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a:

$$\begin{aligned} & (\text{superficie lorda coperta}) + (\text{superficie commerciale balconi}) = \\ & 154,36 \text{ m}^2 + (14,35 \text{ m}^2 \times 0,30) = 158,67 \text{ m}^2, \text{ che può essere} \\ & \text{arrotondata a } 160,00 \text{ m}^2. \end{aligned}$$

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di appartamenti di dimensioni simili, della stessa età di costruzione, ubicati nella zona del Comune di Cagliari, con grado di finitura simile, oscilla intorno a $1.600,00 \text{ €/m}^2$.

Per considerare la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene che dovrà essere venduto si ritiene di poter adottare il valore di $1.500,00 \text{ €/m}^2$.

Il valore dell'immobile sarà: $160,00 \text{ m}^2 \times 1.500,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 240.000,00$.

QUESITO N° 14

14) Il bene fa parte di un edificio condominiale. La quota condominiale non è stata richiesta all'amministratore condominiale in questa fase.

15) QUESITO N° 15

16) La check list non è stata depositata telematicamente in questa fase.

RISPOSTA SINTETICA AI QUESITI.

QUESITO	RISPOSTA
1	L'informativa è stata consegnata con raccomandata a.r. il 24/04/2023
2	Il creditore ha depositato la relazione notarile. Il CTU ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Sono state acquisite le mappe catastali dei beni. Il CTU ha acquisito l'atto di provenienza ultraventennale.
3	Per la descrizione e i dati catastali si veda la relazione.
4	La descrizione del bene ed i dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento corrispondono alla descrizione attuale dei beni.
5	I dati dei beni e le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto.
6	Non sono presenti abusi edilizi.
7	Non è possibile la suddivisione in lotti.
8	L'immobile è pignorato per l'intero.
9	L'immobile è in possesso della debitrice che lo utilizza come abitazione principale.
10	L'immobile è occupato dalla debitrice.
11	Sul bene non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.
12	Il bene pignorato non è gravato da censo o uso civico e il diritto sul bene pignorato è la proprietà che non deriva da alcuno dei suddetti titoli.
13	Il più probabile valore dell'immobile è di € 240.000,00.
14	La quota fissa condominiale mensile non è stata calcolata
15	La check list è non stata predisposta e depositata telematicamente

ALLEGATI.

Si producono quale parte integrante della relazione:

- 1) Allegato 1 - Documentazione Urbanistica - Permesso di Costruire
- 2) Allegato 2 - Documentazione Urbanistica - Autorizzazione ad abitare
- 3) Allegato 3 – Documentazione Urbanistica - Variante PIANTE
- 4) Allegato 4 – Documentazione Urbanistica - Variante PROSPETTI E SEZIONI
- 5) Allegato 5 – Verbale operazioni peritali
- 6) Allegato 6 – Ricevuta avvenuta consegna informativa al debitore.
- 7) Allegato 7 – Planimetria catastale
- 8) Allegato 8 – Visura catastale
- 9) Allegato 9 – Planimetria dell'immobile elaborata dal CTU.
- 10) Allegato 10 – Documentazione Fotografica



CONCLUSIONI.

Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato all'Esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 29 facciate corredata dagli allegati precedentemente elencati.

Cagliari, 02 novembre 2024 IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Ing. Antonello Schirru