

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione Prima Civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° R.G.E n. 405/2001

Giudice dell'esecuzione Francesco De Giorgi

Creditore Procedente

Debitori eseguiti

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Il C.T.U

INDICE

1. PREMESSA	3
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
3. RISULTANZE DEL SOPRALLUOGO	6
4. RISPOSTE AI QUESITI	7
5. CONCLUSIONI	20
6. ELENCO ALLEGATI	21

1. PREMESSA

La sottoscritta ing. _____ iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al _____ ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, ha ricevuto dal Giudice dell'esecuzione, l'incarico di effettuare l'aggiornamento della perizia di stima beni immobili interessati dalla procedura in epigrafe e siti a Guasila (SU) in vico Villanovafranca (foglio 26, mappale 219, Sub. 2,3 e 4). A tal fine vengono posti i seguenti quesiti :

1. *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.);*
2. *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;*
3. *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;*
4. *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;

- 5. 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);*
- 6. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 7. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 8. 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;*

9. *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;*
10. *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.*

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto, la scrivente, dopo aver prestato giuramento ed estratto copia del fascicolo sia cartaceo che telematico, procedeva con le seguenti operazioni peritali:

- **Comunicazione di inizio formale operazioni peritali con accesso ai luoghi**

Comunicazione di inizio delle operazioni attività peritali inviata alle parti a mezzo di IVG quale custode giudiziario nominato per il bene staggito. Sopralluogo effettuato in data 26/04/2024 ore 9:30; e in data 04/05/2024 ore 9:30 (All.1);

- **Esecuzione delle indagini necessarie all'espletamento dell'incarico**

Al fine di acquisire la documentazione necessaria, la sottoscritta CTU accedeva ai seguenti uffici:

Uffici dell'Agenzia del Territorio per l'acquisizione delle visure catastali e planimetriche e per le ispezioni ipotecarie per gli immobili oggetto di valutazione;

Ufficio Tecnico del Comune di Guasila per l'acquisizione di documentazione necessaria alla verifica di conformità edilizia ed urbanistica.

3. RISULTANZE DEL SOPRALLUOGO

Alla data e ora concordate con il debitore, il giorno 26 aprile 2024 alle ore 9:30, in presenza continua delle parti debentrici e dell'incaricato IVG, quale custode giudiziario nominato dal Giudice dell'Esecuzione, è stato effettuato il primo accesso per una verifica generale della consistenza degli immobili. Durante tale sopralluogo sono state condotte verifiche sulle condizioni interne ed esterne dell'immobile, con acquisizione di tutti gli elementi tecnici e giuridici necessari a rilevare le reali condizioni del bene e a rispondere adeguatamente ai quesiti posti. In data 7 maggio 2024, alle ore 9:30, è stato effettuato un secondo sopralluogo, durante il quale sono state eseguite le misurazioni metriche e il rilievo fotografico (All. 2).

4. RISPOSTE AI QUESITI

Esperiti i controlli preliminari di regolarità della documentazione acquisita ed eseguiti gli accertamenti di verifica presso i competenti Uffici, la scrivente fornisce risposta ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione esponendo quanto segue.

QUESITO N. 1

Gli immobili oggetto della presente relazione sono tutti ubicati in vico Villanovafranca al civico 3 del comune di Guasila (SU) e sono costituiti da:

- A. Abitazione civile**
- B. Negozi e botteghe**
- C. Laboratori per arti e mestieri**

Secondo le risultanze dei vigenti registri catastali tenuti presso gli Uffici Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari, gli immobili pignorati sono compiutamente identificati con i seguenti estremi catastali ([All. 3,4 e 5](#)):

❖ DATI CATASTALI N.C.E.U.:

TAB-A: CODICE COMUNE E252 - GUASILA (SU)								
IMMOBILE	FG.	PART.	SUB.	CAT	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
Abitazione di tipo civile	26	537	2	A/2	4	7,5 vani	Totale:181 m ² Totale escluse aree scoperte**: 164 m ²	€ 348,61
	PIANO			INDIRIZZO				
	T-1			Via Villanovafranca- Guasila (SU)				
** Si intendono "escluse le superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)								
OSSERVAZIONI: costituita dalla soppressione della particella Fg.26, Part, 219, Sub 2 per allineamento mappe								
Mappa terreni correlata N.C.T. Fg. 26 – Part. 537								

TAB-B: CODICE COMUNE E252 - GUASILA (SU)								
IMMOBILE	FG.	PART.	SUB.	CAT	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
Negozio e botteghe	26	537	3	C/1	8	59 m ²	63 m2	€ 585,04
	PIANO			INDIRIZZO				
	T			Via Villanovafranca- Guasila (SU)				
<u>OSSERVAZIONI</u> : costituita dalla soppressione della particella Fg.26, part, 219, sub 3 per allineamento mappe derivante per frazionamento della part. 219, sub. 1								
Mappa terreni correlata N.C.T. Fg. 26 – Part. 537								

TAB-C: CODICE COMUNE E252 - GUASILA (SU)								
IMMOBILE	FG.	PART.	SUB.	CAT	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
Locale artigianale	26	537	4	C/3	2	165 m ²		€ 323,82
	PIANO			INDIRIZZO				
	T			Via Villanovafranca- Guasila (SU)				
<u>OSSERVAZIONI</u> : costituita dalla soppressione della particella Fg.26, Part, 219, sub 3 per allineamento mappe derivante per frazionamento della part. 219, sub. 1								
Mappa terreni correlata N.C.T. Fg. 26 – Part. 537								

❖ **CONFINI CATASTALI:**

Il fabbricato identificato al foglio 26, particella 537, all'interno del quale sono ubicati i subalterni 2, 3 e 4, confina, procedendo in senso orario per chi guarda l'immobile dal Vico Villanovafranca, con la particella 703, la particella 350, la particella 355 e la particella 220 (All. 11).

❖ **SUPERFICIE INTERNA NETTA (CALPESTABILE)**

Ai fini della stima, la superficie interna netta dell'immobile viene determinata dalla somma delle superfici dei singoli vani che compongono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Includono nella misurazione le superfici delle sottofinestre (sgusci), le aree di passaggio relative alle porte, e lo spazio di circolazione orizzontale (corridoi e disimpegni). Non sono considerati, invece, lo spessore dei muri perimetrali e interni, le pareti divisorie, né lo spazio occupato da colonne e/o pilastri.

Si riporta di seguito la superficie netta interna calcolata per gli immobili in esame:

A. ABITAZIONE CIVILE (sub. 2)

Superficie netta di **145,05 mq**, determinata come indicato nella Tabella 1 che segue, con l'elenco dettagliato degli ambienti identificabili nella planimetria allegata ([All. 12](#)).

TAB. 1: SUPERFICIE NETTA ABITAZIONE	
Ambienti	Superficie netta m²
Ingresso	5,76
Soggiorno	26,27
Sala da pranzo	29,14
Cucina	8,13
Camera 1	10,78
Bagno	7,18
Camera 2	10,55
Bagno 2	6,16
Camera 3	21,91
Disimpegno	11,06
Ripostiglio	8,09
TOTALE	145,03

B. NEGOZI E BOTTEGHE (sub. 3)

Superficie netta di **60,84 mq**, determinata come indicato nella Tabella 2 che segue, con l'elenco dettagliato degli ambienti identificabili nella planimetria di rilievo (All. 13).

TAB. 2: SUPERFICIE NETTA Negozi e Botteghe	
Ambienti	Superficie netta m²
Locale di vendita	34,34
Laboratorio (pizzeria)	17,64
Bagno	2,91
Antibagno	3,18
Spogliatoio	2,77
TOTALE	60,84

C. LABORATORI PER ARTI E MESTIERI (sub 4)

Superficie netta di **166,74 mq**, determinata come indicato nella Tabella 3, con l'elenco dettagliato degli ambienti identificabili nella planimetria allegata (All. 13).

TAB. 3: SUPERFICIE NETTA LOCALE ARTIGIANALE	
Ambienti	Superficie netta m²
Locale artigianale	144,75
Ripostiglio	21,99
TOTALE	166,74

❖ DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto del procedimento esecutivo fanno parte un maggiore fabbricato composto da un piano fuori terra e un piano primo. L'accesso alle tre unità avviene dal Vico Villanovafranca, in corrispondenza del civico 3, nel comune di Guasila.

Al piano terra troviamo il locale artigianale (sub 4) e il locale di vendita (sub 3), al piano primo si sviluppa l'unità residenziale unifamiliare di ampia metratura (sub. 2).

La struttura portante del fabbricato è realizzata in cemento armato e blocchetti di cemento, con solai interpiano in latero-cemento. Il solaio di copertura è a falde inclinate, anch'esso in latero-cemento, completato da una copertura in tegole. Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile. Le parti comuni esterne, in particolare le facciate, presentano fenomeni di deterioramento generalizzato, attribuibili al normale degrado degli elementi costruttivi. Sono visibili fessurazioni ed evidenti segni di usura causati dall'esposizione prolungata agli agenti atmosferici e dall'assenza di una regolare manutenzione. Inoltre, sulle pareti del fabbricato sono riscontrabili fenomeni di umidità e condensa, che hanno generato estese macchie scure su ampie porzioni della muratura.

Abitazione Civile (sub 2)

Al primo piano si trova collocata l'abitazione civile a cui si accede da una scala esterna collocata nello spiazzo esterno di pertinenza non recintato. L'appartamento è di ampia metratura (circa 145 mq. utili), è costituito da ingresso, soggiorno, soggiorno pranzo, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio, un terrazzo di 47,54 mq prospiciente la via di accesso e un balcone di 19 mq che si affaccia sul cortile posteriore ad uso del locale artigianale. Tutti gli ambienti sono collegati funzionalmente tra loro da un disimpegno. Le pareti interne sono intonacate al civile e risultano tinteggiate con idropittura. Le finiture dell'intero appartamento sono minime e di tipo standard. Gli infissi interno sono in legno e quelli esterni sono legno con chiusure a portelloni in legno tipo Pino di Svezia. Tutte le stanze hanno aerazione diretta dall'esterno ad eccezione delle due ampie vetrate della sala da pranzo e del salotto che risultano fisse. La pavimentazione interna è uniforme su tutti gli ambienti ed è realizzata in gres monocottura; l'ambiente bagno e la zona cottura sono dotati rivestimento in piastrelle. I sanitari sono di tipo standard-economico in materiale ceramico i balconi risultano completamente pavimentati e i parapetti realizzati in muratura. L'immobile è allacciato alle reti idriche, elettriche e fognarie. Si rileva la presenza di impianto di riscaldamento autonomo a fan-coils alimentati a gasolio. Tutti gli

impianti sono dichiarati funzionanti. Lo stato d'uso dell'appartamento è da ritenersi sufficiente; tutti gli ambienti necessitano di una manutenzione ordinaria come tinteggiatura e manutenzione degli infissi in legno.

Locale pizzeria (sub 3)

Il locale situato al piano terreno, originariamente adibito a pizzeria, è attualmente utilizzato come deposito di merci varie dal debitore esecutato. L'immobile è composto da un unico vano suddiviso in una zona destinata alla preparazione delle pizze e una zona di vendita, oltre a un ripostiglio, un bagno e un antibagno.

Gli intonaci interni sono di tipo civile, mentre la pavimentazione e i rivestimenti del bagno e del laboratorio sono realizzati in piastrelle di gres ceramico. I bagni sono completamente piastrellati e dotati di tutti i sanitari. Gli infissi interni sono in legno tamburato. L'accesso al locale avviene tramite una porta vetrata in alluminio, equipaggiata con una serranda in metallo. Il locale è collegato alla rete idrica ed elettrica ed è dotato di contatori indipendenti, alla data del sopralluogo, nessuna utenza risulta attivata. La parte proprietaria dichiara che lo scarico fognario attraversa il locale artigianale.

Locale artigianale (sub 4)

Il locale si compone di un ampio vano principale attualmente destinato a deposito, e di un ambiente ufficio ricavato nella zona prevista per bagni e spogliatoi. In tale ambiente, privo di finestre, è stato realizzato un soppalco con una struttura portante e impalcato in legno, accessibile dall'ufficio mediante una scala a pioli dello stesso materiale. La pavimentazione del deposito principale è assente, ad eccezione dell'ufficio e del bagno realizzato sul cortile esterno ma con accesso dal locale. L'immobile dispone di due ingressi: il primo, pedonale, è situato su Vico Villanovafranca e avviene tramite un portoncino; il secondo, carrabile, consente l'accesso al cortile tramite un cancello metallico scorrevole posto su Via E. d'Arborea, il passaggio avviene su altra proprietà catastale distinta di altro proprietario e non facente parte del compendio pignorato. Nel area cortilizia di pertinenza sono presenti un locale caldaia e delle tettoie con struttura metallica destinante a deposito e ricovero mezzi/attrezzi non presenti inella documentazione di progetto.

QUESITO N. 2**COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI DEL BENE E DATI DI PIGNORAMENTO**

Secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali tenuti presso gli Uffici Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari, gli immobili pignorati sono compiutamente identificati con i seguenti estremi catastali ([All. da 3 a 5](#)):

- foglio 26 mappale 537, sub. 2
- foglio 26 mappale 537, sub. 3
- foglio 26 mappale 537, sub. 4

L'atto di pignoramento immobiliare del notificato in data 26/09/2001, trascritto in Cagliari il 28/09/2001 con reg. part. 27991 e reg. gen. 37157; ha per oggetto gli immobili siti in Guasila e censiti al catasto fabbricati con i seguenti identificativi:

- A.** foglio 26 mappale 219, sub. 1
- B.** foglio 26 mappale 219, sub. 2

Tali immobili sono stato oggetto di variazione catastale che hanno soppresso e generato nuove particelle come di seguito rappresentato:

- A.** foglio 26 mappale 219, sub. 1, soppresso con costituzione di foglio 26 mappale 219, sub.3 e sub 4 , variato per allineamento mappe, costituiti foglio 26, part. 537, sub. 3 e sub. 4
- B.** foglio 26 mappale 219, sub. 2, variato per allineamento mappe in foglio 26, part. 537, sub. 2

L'atto di pignoramento del 2001, sebbene riporti estremi catastali non più corrispondenti a quelli attuali, consente comunque l'univoca identificazione dei beni, poiché i dati odierni derivano da una successiva variazione catastale degli identificativi originari.

La nota di trascrizione reg. part. 18923 del 02/08/2021, relativa alla rinnovazione del pignoramento trascritto a Cagliari ai nn. 37157/27991 in data 28/09/2001, riporta sia gli identificativi catastali originari sia quelli aggiornati ([All.14](#)).

QUESITO N. 5**AGGIORNAMENTI CATASTALI EVENTUALI**

Le unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati. La planimetrie catastale e la planimetria di progetto del locale artigianale non è coerente con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo per la mancata realizzazione delle tramezzature dei locali destinati a bagno e spogliatoio , per la presenza delle costruzioni presenti del locale caldaia, del bagno e della tettoia realizzata sul cortile posteriore e pe la chiusura del passo carraio sul vico Villanovafranca.

QUESITO N. 6**VERIFICA CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA**

In base al Piano Urbanistico Comunale di Guasila, i beni pignorati ricadono nella zona territoriale omogenea B –di completamento residenziale.

Dall'esame della documentazione tecnico-amministrativa acquista con accesso atti, si rileva che il fabbricato di cui sono parte gli immobile oggetto di stima, sono stati edificati in forza dei titoli di seguito elencati (All. 15):

- Concessione edilizia n. 42/77 del 27/05/1977 rilasciata per la costruzione di una abitazione e di un deposito;
- Concessione edilizia n. 25/78 del 11/11/1978 per la realizzazione della recinzione relativa a costruzione di abitazione e deposito approvato con concessione n. 42/77 del 27/05/1977;
- Concessione n. 29/88 del 01/08/1988 per ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato uso abitazione e deposito;
- Concessione n. 8-01 del 12/04/01 per l'esecuzione di lavori edili relativi a cambio di destinazione urbanistica e nuova sistemazione interna per la realizzazione di un locale da adibire a pizzeria da asporto;
- Per il locale commerciale – pizzeria da asporto è stato rilasciato il permesso di agibilità n. 04/01 del 26.04.01.

Dall'analisi degli elaborati dei titoli abilitativi e dalle risultanze del sopralluogo, tenuto conto del margine d'incertezza delle misurazioni sul posto, a meno leggere differenze dimensionali che rientrano comunque nel 2% di tolleranza, la scrivente ha potuto constatare presenza delle irregolarità, per le quali è possibile la presentazione di una pratica edilizia, che prevede una sanzione minima di 500€ (rif. Legge 23/1985), tra cui traslazione dei tramezzi che modificano la superfici delle camere, è presente in controsoffitto inclinato ligneo con travetto in cui l'altezza media è inferiore a quella indicata in progetto, indicati in progetto, non viene rispettato il rapporto aeroilluminato nella camera da letto per modifica di infisso e nel soggiorno e sala pranzo le finestre non sono apribili.

Per quanto riguarda il locale artigianale, si segnala la mancata realizzazione delle tramezzature dei bagni e locali spogliatoi (è stato realizzato un ufficio con soppalco), la presenza di locale un bagno, di un locale caldaia oltre ad una tettoia nel cortile posteriore e l'eliminazione del passo carrabile previsto sul vico Villanovafranca. Non è possibile esprimere un parere in merito alla possibilità di regolarizzazione del locale bagno in quanto non è stato possibile rilevare l'esatta dimensione delle porzioni di costruzione all'esterno in quanto, alla data del sopralluogo la zona risultava ingombrata di materiale accatastato. Dall'esame della documentazione esaminata, si rileva che il fabbricato NON è dotato del certificato di agibilità (presente solo permesso di agibilità per il locale pizzeria).e non sono state rilevate certificazione degli impianti tecnici e tecnologici.

QUESITO N. 5

ACCERTAMENTO DELLO STATO E DEL TITOLO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati risultano intestati per pari quota ad entrambi i debitori eseguiti (1/2 ciascuno) e risulta utilizzato da questi quale abitazione principale.

QUESITO N. 6

ACCERTAMENTO DELLO STATO E DEL TITOLO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili risultano essere stabilmente e continuativamente occupati da entrambi i debitori eseguiti i quali sono coniugati in regime di comunione dei beni.

QUESITO N. 7

ACCERTAMENTO SULLA PRESENZA DI EVENTUALI VINCOLI DI INALIENABILITÀ

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

QUESITO N. 8

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tali pesi.

QUESITO N. 9

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del valore dell'immobile, ovvero del valore più probabile che il bene assumerebbe in regime di libero mercato, viene adottato il metodo di stima sintetico comparativo detto a "valore di mercato" attraverso il quale, il valore dell'immobile, viene determinato sulla base di un indagine di mercato e del confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o offerti al prezzo corrente sulla stessa zona e sullo stesso mercato nello stesso periodo.

Il valore così ricavato deriva da indagini sul segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, da rilevazione di dati di mercato attraverso fonti certe e attendibili, e dal confronto tra immobili simili tramite una procedura sistematica di comparazione basata sulle caratteristiche tecnico economiche degli immobili stessi.

Gli immobili di confronto sono scelti dopo un'attenta ricerca di compravendite recenti all'interno del segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima e i relativi dati vengono reperiti attraverso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Sono stati altresì valutati i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato unitario individuato (€/mq.), viene quindi ponderato con un coefficiente di merito allo scopo di apportare i necessari correttivi al prezzo unitario in funzione delle caratteristiche rilevate del bene oggetto di stima. Utilizzando tale criterio di valutazione, il valore di mercato (V) si ottiene moltiplicando la superficie commerciale (Sc), ovvero quella lorda ragguagliata con i coefficienti di omogeneizzazione relativi alla destinazione d'uso di tale superficie; per il valore unitario (Vu) di vendita riferito al metro quadrato commerciale, ponderato con il parametro di merito.

Per la definizione delle consistenze si è fatto riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini realizzato dall'Agenzia del Territorio. Per consistenze si intende l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento sono definiti i relativi parametri di misura.

Per l'immobile in oggetto la superficie commerciale viene determinata dalla somma di:

- a) superfici coperte determinata computando per intero i muri interni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione in misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25cm;
- b) superfici di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del
 - 30%, fino a metri quadri 25, e del 10% per la quota eccedente qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali della unità immobiliare;
- c) Pertinenza scoperta ad uso escluso dell'unità abitativa, costituita dall'area di parcheggio esterna posta al piano terra delimitata da segnaletica orizzontale, computata nella misura del 25%

Ai fini della stima, per l'immobile in oggetto vengono riportati i dati delle consistenze nella tabella seguente:

SUPERFICIE COMMERCIALE Abitazione sub 2			
Descrizione	Sup. lorda mq.	Incidenza	Sup. commerciale mq.
<i>Unità Immobiliare - Superficie coperta lorda</i>	170,00	100%	170,00
<i>Terrazza e balcone ad uso esclusivo</i>			
<i>Superficie complessiva</i>	68,50	-	-
..... <i>Fino a 25 mq computata al 30%</i>	25,00	30%	7,50
..... <i>Oltre i 25 mq computata al 10%</i>	43,50	10%	4,35
SUPERFICIE COMMERCIALE			181,85
<i>La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98)</i>			182,00

SUPERFICIE COMMERCIALE Locale artigianale sub 3			
Descrizione	Sup. lorda mq.	Incidenza	Sup. commerciale mq.
<i>Unità Immobiliare - Superficie coperta lorda</i>	65,00	100%	65,00
SUPERFICIE COMMERCIALE			65,00
<i>La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98)</i>			65,00

SUPERFICIE COMMERCIALE Locale artigianale sub 4			
Descrizione	Sup. lorda mq.	Incidenza	Sup. commerciale mq.
<i>Unità Immobiliare - Superficie coperta lorda</i>	180,00	100%	180,00
<i>Cortile</i>			
<i>Superficie complessiva</i>	216,50	10%	21,65-
..... <i>computata al 10%</i>			
SUPERFICIE COMMERCIALE			201,65
<i>La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98)</i>			202,00

Per l'individuazione del valore di mercato unitario di confronto, è stata compiuta una ricerca sulla situazione del mercato immobiliare di Guasila. Tali ricerche hanno portato a dedurre che potessero essere attendibili i valori pubblicati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), anno 2024 - semestre 1.

Si è dunque scelto di considerare il valor pubblicato per gli immobili ubicati in zona B1/centrale/centro per il comune di Guasila. Si riporta qui di seguito la precisa dicitura adoperata dall'OMI per il periodo di riferimento selezionato:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	550	700	L	4	5	L
Laboratori Magazzini	Normale	450	600	L	3	4,2	L

N= superficie netta L=lorda

Fonte: www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/

Considerando l'attuale contesto economico, l'ubicazione, la consistenza e le caratteristiche dell'immobile, l'età del fabbricato, le dimensioni e la disposizione degli ambienti, la qualità dei servizi, nonché le caratteristiche estetiche e qualitative di infissi, pavimenti, rivestimenti, rubinetteria e altre finiture; valutando inoltre lo stato d'uso e di conservazione degli impianti, lo stato di manutenzione dell'edificio e delle parti comuni, si ritiene congruo adottare una quotazione minima di mercato pari a

- A. Unità residenziale 550,00 €/m²
- B. Locale di vendita 500,00 €/m²
- C. Locale artigianale 450,00 €/m²

Al valore unitario individuato si applica un coefficiente correttivo pari a **Ki=0,90** che riflette il valore dell'immobile in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerando anche le operazioni di regolarizzazione da sostenere. Applicato alla superficie commerciale e al valore unitario precedentemente determinati, si ottiene:

	DESCRIZIONE	SUPERFICIE m ²	€/m ²	VALORE €
A	Unità Residenziale	182	495,00	90.090,00
B	Locale di vendita	65	495,00	32.125/00
C	Superficie commerciale omogenizzata	202	405,00	81.810/00
	TOTALE			204.075/00

Che rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni pignorati nella condizione attuale, tenendo conto delle necessarie opere di manutenzione e dei lavori di ripristino delle condizioni di normale utilizzo.

QUESITO N. 10

Le unità immobiliari oggetto di stima si trovano all'interno di un fabbricato che non è soggetto a condominio, in quanto l'intero edificio è di proprietà esclusiva dei debitori esecutati.

5. CONCLUSIONI

Le valutazioni sopra enunciate rappresentano la stima più probabile valore di mercato ottenibile da una libera contrattazione tra le parti. Tale valore è suscettibile di variazione, in relazione alla negoziazione tra le parti, alle condizioni economiche di mercato e alle prospettive di utilizzo dell'immobile. Sulla base delle indagini e degli accertamenti svolti, il valore dei beni esaminati viene così stimato:

A. Unità residenziale, foglio 26, part. 537, sub 2,	€ 90.090/00
B. Locale di vendita, foglio 26, part. 537, sub 3,	€ 31.125/00
C. Locale artigianale foglio 26, part. 537, sub 4	€ 81.810/00

A conclusione dell'incarico conferitomi, ritenendo di aver risposto ai quesiti posti in maniera esauriente e con la massima obiettività, fatti salvi i diritti di ogni avente causa e per quanto non pertinente e non a conoscenza della scrivente, si rassegna la presente relazione ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione dovesse necessitare.

Con Osservanza

Cagliari, li 04/12/2024

Il Tecnico incaricato

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo Fotografico
3. Visura storica immobile Fg. 26, Part. 537, Sub. 2
4. Visura storica immobile Fg. 26, Part. 537, Sub.3
5. Visura storica immobile Fg. 26, Part. 537, Sub. 2
6. Elaborato planimetrico _Sub _F26_P219_2001
7. Elaborato planimetrico _Sub _F26_P219_1988Planimetrie catastali
8. Planimetria catastale Fg. 26, Part. 537, Sub. 2
9. Planimetria catastale Fg. 26, Part. 537, Sub. 3
10. Planimetria catastale Fg. 26, Part. 537, Sub. 4
11. Confini catastali
12. Rilevo locali piano terra
13. Rilievo abitazione piano primo
14. Nota di trascrizione pignoramento in rinnovazione
15. Pratiche edilizie