

Tribunale Ordinario di Cagliari

I Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

ASTE GIUDIZIARIE Giudice Dott.ssa Silvia COCCO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.g. es. n. 256 /2020

PROMOSSO DA	[REDACTED]
CREDITORE INTERVENUTO	[REDACTED]
CONTRO	[REDACTED]
CREDITORE INTERVENUTO, CUSTODE ED AMMINISTRATORE BENI	I.V.G. SARDEGNA SRL

Data conferimento incarico:	05/02/2024
Data giuramento:	09/02/2024
Data inizio op. peritali e informativa al debitore:	09/02/2024
Data accesso agli immobili pignorati:	10/07/2024
Data prossima udienza:	17/12/2024
BENI IMMOBILI PIGNORATI:	
1) INDIRIZZO: Via Sanluri n. 1, Samassi (SU), Piano T -1 - 2	
DESCRIZIONE: ABITAZIONE	
DATI CATASTALI: N.C.E.U. foglio 21 particella 3446 subalterno 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Totale: 129 m ² Totale escluse aree scoperte: 114 m ² .	
2) INDIRIZZO: Via Sanluri n. 1, Samassi (SU), Piano T	
DESCRIZIONE: NEGOZI E BOTTEGHE	
DATI CATASTALI: N.C.E.U. foglio 21 particella 3446 subalterno 2, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 74 m ² , Totale: 85 m ² .	

ASTE GIUDIZIARIE **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Cagliari, 15 Ottobre 2024.-



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa SILVIA COCCO del Tribunale Ordinario di Cagliari, Le invio la relazione sulle operazioni peritali inerenti la Procedura Esecutiva n.° 256-2020 del ruolo generale, come da Lei richiesto:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Premessa

Con provvedimento nell'udienza del 05/02/2024 la sottoscritta Dott. Ing. Sabrina Cucinotta, nata a Cagliari il 09/09/1974, ingegnere libero professionista con studio in Quartu S'Elena (CA) [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con anzianità 18/09/2006 al n. 6318, e consulente tecnico del Tribunale Ordinario di Cagliari, con delibera del 07/12/2007 del Presidente del Tribunale, veniva nominata C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) per le operazioni peritali.



In particolare, la consulenza tecnica di ufficio riguarda le attività professionali di cui al succitato provvedimento del 05/02/2023, in riferimento alla Procedura Esecutiva R.g.es. n. 256/2020 contro [REDACTED], promosso da [REDACTED] con sede legale in [REDACTED], e con amministratore dei beni e custode l' I.V.G. di Cagliari.



I beni pignorati si riferiscono a una abitazione e ad un locale ad uso





negozio-bottega, ubicati nel Comune di Samassi (SU), nella Via Sanluri al civico n. 1.

Prestato il giuramento di rito, la scrivente CTU accettava di rispondere ai seguenti quesiti:

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





obblazioni 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.





DATI TITOLI ESECUTIVI

CREDITORE: [REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]

[REDACTED]

CUSTODE ED AMMINISTRATORE BENI: I.V.G. SARDEGNA SRL

TITOLO: DECRETO INGIUNTIVO N. 2040/2019 DEL 05/11/2019

DEBITORI: [REDACTED]

BENI IMMOBILI:

1) INDIRIZZO: VIA SANLURI 1, SAMASSI (SU)

DESCRIZIONE: ABITAZIONE

DATI CATASTALI: N.C.E.U., Foglio n. 21, particella 3446,
subalterno 1.

2) INDIRIZZO: VIA SANLURI 1, SAMASSI (SU)

DESCRIZIONE: NEGOZIO/BOTTEGA

DATI CATASTALI: N.C.E.U., Foglio n. 21, particella 3446,
subalterno 2.





Risposte ai quesiti

Risposta al Quesito 1) Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio:

La scrivente C.T.U., in data 10/02/2024 provvedeva all'invio dell'informativa di rito al debitore esecutato Sig. [REDACTED] presso la residenza con lettera di accompagnamento mediante raccomandata A/R n. 20062430625-6 (cfr. allegato n. 1 alla presente relazione di CTU) e inviata in data 11/10/2024 presso il domicilio (cfr. allegato n. 2 alla presente relazione di CTU).

Altresì in data 10/07/2024, previo accordo telefonico con il personale dell'IGV di Cagliari che ne consentiva l'accesso, la scrivente poteva effettuare il sopralluogo all'interno degli immobili di cui alla consulenza (cfr. allegato n. 3 alla presente relazione di CTU).

Risposta al Quesito 2) Verifica della documentazione:

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo e aver proceduto all'organizzazione delle attività di consulenza, si provvedeva alla richiesta di accesso agli immobili di che trattasi all'IVG, come sopra riportato, e alla fissazione della relativa data di sopralluogo, attraverso accordo telefonico per il giorno 10/07/2024 alle ore 09:30 a.m.

Quindi, come concordato nella data stabilita, la scrivente C.T.U. procedeva ad effettuare l'accesso agli immobili di cui all'incarico di





consulenza, alla presenza del funzionario delegato IGV di Cagliari, Dott. XXXXXXXXXX, che ne ha consentito l'accesso.

In tale circostanza si sono svolti gli opportuni accertamenti consistenti in una ispezione visiva, unitamente ai relativi rilievi dimensionali e fotografici, degli immobili in parola (cfr. *allegato n. 3* alla presente relazione di CTU).

Altresi, in data 12 Giugno 2024, la scrivente aveva precedentemente fatto richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Samassi, per visionare la documentazione progettuale e amministrativa del fabbricato, in cui sono ubicati gli immobili in parola, necessaria per rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice, ed acquisendola a mezzo posta elettronica certificata in data 18/06/2024 (cfr. *allegati nn. 4 e 5* alla presente relazione di CTU).

Peraltro in data 11 Luglio 2024 la scrivente consulente acquisiva, presso Retevisure servizi catastali, le visure storiche e le planimetrie catastali dei due immobili (cfr. *allegati nn. 6, 7, 8 e 9* alla presente relazione di CTU).

Si allegano le ricevute di pagamento attestanti le spese sostenute per l'acquisizione della documentazione peritale sopra menzionata (cfr. *allegati nn. 10, 11* alla presente relazione di CTU).

Dalla documentazione succitata e di quella presente nel fascicolo del procedimento, si evince l'elenco sintetico delle formalità che si riportano in ordine cronologico:





[REDACTED]

repertorio n. 48.442 a rogito Dott. Franco Ibba (cfr. [REDACTED] presente all'interno del fascicolo). Il Sig.

[REDACTED] vende al Sig. [REDACTED] la piena proprietà del terreno sito nel Comune di Samassi, nella via Sanluri, distinto catastalmente al F. 21, particella 232. Il Sig. [REDACTED] a acquisisce in regime di comunione legale dei beni.

- TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED]

[REDACTED] a favore del Comune di Samassi del 30/12/1987, Registro 31.562/21.381, atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal Dott. [REDACTED] repertorio n. 48655. (cfr. *certificazione_trudu_firmata* presente all'interno del fascicolo). La trascrizione si riferisce al terreno sito nel Comune di Samassi, nella via Sanluri, distinto catastalmente al F. 21, particella 232, mq 222. I Signori [REDACTED] si sono dichiarati disposti ad impegnarsi ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione predeterminati. L'atto stipulato ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 28/01/1977 n. 10 ha una validità 25 anni. L'immobile al Quadro B è un'area urbana di circa 222 mq, su cui insisteva un vecchio fabbricato.

- ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED] del 18/02/2020, Registro 4.192/520, Ipoteca giudiziale di euro 80.000,00 derivante da Decreto ingiuntivo di euro 57.854,86 emesso dal Tribunale di Cagliari in data 31/10/2019 repertorio n. 213, a favore di [REDACTED]





██████████ relativa all'immobile tipologia Abitazione di tipo economico (A3), nella via Sanluri n. 1 in Samassi, distinto catastalmente al F. 21, part. 3446, sub. 1, vani 6, piani T-1-2 e all'immobile tipologia Negozio (C1), nella via Sanluri n. 1 in Samassi, distinto catastalmente al F. 21, part. 3446, sub. 2, mq 74, piano T (cfr. ██████████ presente all'interno del fascicolo).



TRASCRIZIONE CONTRO ██████████ del 21/09/2020, Registro 22.896/16.889, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO, Repertorio 2355 del 04/08/2020, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO degli immobili (cfr. ██████████ presente all'interno del fascicolo):



- 1) immobile tipologia Abitazione di tipo economico (A3), nella via Sanluri n. 1 in Samassi, distinto catastalmente al F. 21, part. 3446, sub. 1, vani 6, piani T-1-2;
- 2) immobile tipologia Negozio (C1), nella via Sanluri n. 1 in Samassi, distinto catastalmente al F. 21, part. 3446, sub. 2, mq 74, piano T per il credito di euro 63.688,71.



Risposta al Quesito 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.):

Gli immobili pignorati si riferiscono ad un intero fabbricato, costituito da tre livelli fuori terra e strutturalmente isolato da altri edifici, realizzato nel Comune di Samassi, via Sanluri al numero civico 1.

L'accesso agli immobili attualmente è consentito da un unico portone sulla viabilità pubblica, via Sanluri il quale consente di accedere ad un'area cortilizia pertinenziale chiusa da muratura perimetrale.

In particolare il primo immobile distinto catastalmente al F. 21, part. 3446, subalterno 1, ad uso abitazione, è ubicato al piano primo e secondo (piano sottotetto) del suddetto fabbricato, a cui si accede attraverso una scala esterna presente all'interno del cortile di pertinenza.

Il secondo immobile, distinto catastalmente al F. 21, part. 3446, subalterno 2, ad uso negozio, è ubicato al piano terra del fabbricato.

Si specifica che l'area cortilizia è uno spazio aperto, attualmente privo di pareti divisorie interne tali da delimitare le superfici di pertinenza dei due subaltermi 1 e 2, previste nelle planimetrie catastali (*allegati nn. 8 e 9 alla presente trattazione*).

Il fabbricato, suddiviso nei due immobili pignorati suddetti, è stato realizzato a seguito di *Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 52/02/12/1997* rilasciata al Sig. [REDACTED], avente ad oggetto la costruzione di un locale artigianale (pizzeria da asporto) con annessa casa per civile abitazione. Successivamente alla concessione n. 52 è stata





rilasciata al Sig. [REDACTED] l'Autorizzazione di variante per opere in corso del 26/09/2000 (cfr. allegato n. 5 alla presente relazione di consulenza tecnica).

Si specifica che nelle tavole di progetto e nella copia della concessione è indicato il n. 57, mentre nella lettera di accompagnamento alla documentazione rilasciata a mezzo pec alla scrivente dal Comune di Samassi e nell'autorizzazione di variante in corso d'opera viene riportato il n. 52.

Il fabbricato in parola è costituito quindi da n. 3 livelli fuori terra, avente il piano terra destinato ad un uso commerciale, e i piani superiori (piano primo e piano sottotetto) ad uso residenziale.

Inoltre la costruzione insiste su un'area, di forma triangolare, che confina sul lato Est sulla viabilità pubblica via Sanluri, sul lato Nord su altra proprietà ad uso residenziale ed infine sul lato Sud-Ovest su proprietà delle Ferrovie dello Stato (cfr. gli allegati nn. 12, 13.1, 13.2, 13.3 e 13.4 alla presente relazione di consulenza tecnica), ricadente in un lotto di 222,11 m² precedentemente distinto al catasto ai mappali 232 e 568 ed ora avente particelle 3446 sub 1 e sub 2. Il lotto è inquadrato nella zona omogenea B2, Zona di Completamento Semintensivo del Programma di fabbricazione del Comune di Samassi.

Nell'ambito degli accertamenti peritali la scrivente ha acquisito la visura storica per immobile che attesta la piena proprietà degli immobili pignorati, in regime di comunione dei beni, al Sig. [REDACTED] nato a Samassi





████████████████████ (cfr. allegati nn. 6 e 7 alla presente relazione di consulenza tecnica).

Il primo immobile, tipologia appartamento, ubicato al piano primo e piano sottotetto del fabbricato isolato via Sanluri n. 1 e distinto al Catasto dei Fabbricati nel Comune di Samassi (SU), Foglio n. 21, particella n. 3446, subalterno 1, con cortile interno, appartiene catastalmente alla categoria A/3 abitazione di tipo economico, classe 2, consistenza 6 vani (Totale superficie: 129 m²; Totale escluse aree scoperte: 114 m²), rendita euro 278,89 (situazione degli atti informatizzati al 11/07/2024).

Il secondo immobile, tipologia locale commerciale, ubicato al piano terra del fabbricato di via Sanluri n. 1, con annessa una porzione di cortile interno, distinto al Catasto dei Fabbricati nel Comune di Samassi (SU), Foglio n. 21, particella n. 3446, subalterno 2, appartiene catastalmente alla categoria C/1 Negozi e botteghe, classe 8, consistenza 74 m² (totale superficie 85 m²), rendita euro 1.180,93 (situazione degli atti informatizzati al 11/07/2024).

Inoltre dalla visura storica su entrambi gli immobili pignorati, si rileva, come sopra richiamato, la variazione catastale del 05/06/2012 con la modifica del numero identificativo della particella da 232 a 3446, avente subaltermi 1 e 2.

Il primo immobile pignorato, con subalterno catastale 1, appartamento ad uso civile abitazione, ubicato al piano primo e al piano sottotetto del maggior fabbricato, compreso il cortile interno di pertinenza,





a cui si accede, attraverso la scala esterna, al pianerottolo d'ingresso dell'appartamento, è costituito al piano primo dai seguenti ambienti: ingresso/soggiorno con balcone, un angolo cottura, un corridoio/diimpegno di accesso agli altri vani, un bagno e due camere da letto (una singola e una più ampia singola). All'interno del soggiorno è presente un caminetto e una scala a chiocciola di collegamento verticale al piano secondo (piano sottotetto) composto dai seguenti ambienti: vano di disimpegno di accesso al terrazzo a livello (NON PRATICABILE), camera da letto matrimoniale con bagno privo di finestre, ma con lucernario a soffitto.

Il balcone si affaccia sulla via Sanluri. Il terrazzo si affaccia sui lati Est e Sud-Ovest. Le finestre dei vani dell'appartamento si affacciano sulla via Sanluri lungo il lato Est e sul lato Sud-Ovest.

Il locale bagno a piano primo e il locale bagno a piano secondo presentano entrambi un gradino, per superare la differenza di quota dei suddetti locali (cfr. allegati nn. 12, 13.2 e 13.3 alla presente relazione di consulenza tecnica).

All'appartamento in parola, come sopra menzionato, ci si accede attraverso il pianerottolo esterno, a piano primo delimitato da una superficie vetrata, sul lato posteriore Sud-Ovest del fabbricato.

All'interno del terrazzo, non praticabile, al piano secondo (piano sottotetto), è presente un vano con copertura fatiscente in carne e delimitato da tramezzatura in mattoni e porta finestra su misura. Tale





compartimentazione, il quale crea un volume aggiuntivo, era prevista nel primo progetto di cui alla concessione del 02/12/1997 (n. 57 riportato in progetto, n. 52 riportato nella comunicazione del 2024 del Comune di Samassi), mentre non è presente nell'autorizzazione di variante in corso d'opera del 2000. Altresì il suddetta vano aggiuntivo non è presente nella planimetria catastale aggiornata al 2012.



Il secondo immobile pignorato, avente subalterno catastale 2, locale commerciale ubicato a piano terra del maggior fabbricato in esame, è costituito da un unico ambiente non compartimentato da tramezzature. Il locale è attualmente allo stato grezzo, non intonacato e non pavimentato e privo di infissi. Attualmente risultano murati i vani delle superfici finestrate e della porta d'ingresso lungo la via Sanluri, sul prospetto frontale del fabbricato.



Attualmente l'unico ingresso per accedere all'immobile ad uso locale commerciale è consentito nel cortile interno, sul lato Sud-Ovest del fabbricato.



Dal punto di vista strutturale il fabbricato di tre livelli fuori terra in cui sono ubicati i due immobili, è impostato su fondazioni di tipo continuo con plinti e cordoli di collegamento in calcestruzzo armato, vespaio in pietrame a due strati, quello inferiore a grosso diametro e quello superiore a piccolo diametro costipato. Il massetto in calcestruzzo cementizio vibrato e armato con rete elettrosaldata. La struttura portante in elevazione è costituita da travi in cemento armato e muratura perimetrale realizzata in blocchi di





pietra (trachite) di spessore 23 cm, tamponati internamente con muratura in mattoni di laterizio e interposizione di pannelli isolanti in poliuretano espanso, per uno spessore totale di 35 cm. I solai, sia piani (tra piano terra e piano primo e tra piano primo e piano sottotetto) che inclinati in copertura, sono del tipo misto in travetti prefabbricati in c.a. e pignatte in laterizio (solai in latero-cemento tradizionale) dello spessore totale di 16 cm. La coibentazione della copertura, a falde, è realizzata da pannelli isolanti di cm 4, barriera anticondensa, strato di guaina impermeabilizzante in resina sintetica armata e finitura in tegole portoghesi.

Le partizioni interne, di divisione dei locali costituenti l'immobile al piano primo e secondo (subalterno 1, tipologia abitazione) di che trattasi sono realizzati da muratura in mattoni forati in laterizio di spessore pari a 8 cm, con spessore finale di circa 10 cm comprensivo dell'intonaco (spessore minimo intonaco 1,5 cm).

L'immobile a piano terra, ad uso locale commerciale, al grezzo, privo di intonaco e pavimentazione, non presenta partizioni interne di divisione dei diversi ambienti, a differenza di quello che viene rappresentato in progetto e nella planimetria catastale.

Le rifiniture interne dell'immobile ad uso abitazione, di livello medio/buono, si presentano allo stato attuale, data del sopralluogo, in ottime condizioni. In particolare ci si riferisce alle condizioni ottime delle superfici interne, degli infissi interni, delle vetrate interne a tutta altezza (porte vetrate del disimpegno a piano primo). Gli infissi esterni in pvc, si





presentano in buono stato di conservazione, anche se si segnala la presenza di una porta finestra al livello del piano primo e di accesso al balcone, con apertura difettosa da riparare.



Si evidenzia la presenza di mobilio nel soggiorno, nella camera da letto singola piccola a piano primo e nel locale di sgombero a piano secondo adibito a camera da letto matrimoniale. Altresì l'angolo cottura risulta rifinito con nicchia in legno ad uso dispensa, per poter sfruttare l'intera superficie dell'abitazione, avente in pianta forma triangolare.



Il pianerottolo esterno d'ingresso al piano primo, risulta delimitato da parapetto in muratura e da una parete vetrata, di protezione dagli agenti fisici esterni.



I pavimenti sono in mattonelle di gres monocottura antisdrucchiolo e di alta resistenza all'usura. I placcaggi dei servizi igienici sono realizzati in piastrelle di ceramiche smaltate in buone condizioni.



Le porte interne sono in legno.

Si segnala la presenza di aree limitate di macchie di umidità e distacco di intonaco sulle facciate del fabbricato, nello specifico all'intradosso del solaio del balcone lato Est e lato Sud-Ovest e all'intradosso del solaio del terrazzo lato Sud-Ovest.



Nell'area cortilizia esterna sono presenti: un serbatoio per l'acqua e n. 4 bombole di gas ad uso domestico.





Nell'appartamento si rileva la presenza di impianto di condizionamento a split nel locale soggiorno/ingresso, con unità esterna collocata nel balcone.



Dal rilievo si notano discrepanze tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale, depositata attualmente al Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Cagliari, e tra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione progettuale depositata presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Samassi.



Nello specifico le discrepanze rilevate rispetto alla planimetria catastale dell'immobile ad uso abitazione (subalterno 1) consistono in:

- una finestra in più a piano primo, nel locale soggiorno, avente affaccio sul balcone lato Est prospiciente la viabilità pubblica via Sanluri, così come riportato in progetto;
- l'estensione del balcone a piano primo prospiciente la via Sanluri, anche sul lato Sud-Ovest, così come riportato in progetto;
- le destinazioni d'uso differenti dall'uso attuale (in planimetria catastale tutti gli ambienti al piano sottotetto hanno destinazione d'uso sgombero);
- vano chiuso al piano sottotetto con tettoia in canne fatiscente e delimitato da portafinestra su misura (in planimetria catastale non è presente detto vano).



Nello specifico le discrepanze rilevate rispetto alla documentazione progettuale depositata al Comune, inerente i permessi per costruire





(concessione del 1997 e autorizzazione di variante del 2000) dell'immobile

ad uso abitazione (subalterno 1) consistono in:

- variazione della disposizione delle tramezzature interne, in corrispondenza del disimpegno centrale, di collegamento tra il soggiorno e gli altri vani del piano primo;
- variazione della disposizione delle tramezzature interne a piano secondo (piano sottotetto);
- variazione ubicazione finestra lungo il lato Sud-Ovest a piano primo;
- le destinazioni d'uso differenti dall'uso attuale al piano sottotetto (in progetto tutti gli ambienti hanno destinazione d'uso sgombero);
- la camera da letto a piano secondo non presenta lucernari, ma attualmente ha una superficie finestrata sulla parete lato Sud;
- vano chiuso al piano sottotetto con tettoia in canne fatiscente e delimitato da portafinestra su misura (nel progetto della concessione del 1997 è presente tale volumetria, mentre nella variante in corso d'opera, approvata nel 2000, non è presente. Inoltre non è presente una tavola progettuale di variante, ma viene riportata quella del 1997. Si specifica altresì che la superficie coperta riportata nella relazione tecnica di variante, più piccola di quella della concessione del 1997, consente di affermare che il suddetto vano non è più presente, in accordo con la planimetria catastale).

Nello specifico le discrepanze rilevate rispetto alla planimetria catastale dell'immobile ad uso locale commerciale (subalterno 2) consistono in:



- mancanza di partizioni interne delimitanti i diversi vani. Attualmente il locale è composto da un unico ambiente;
- non è presente attualmente la separazione dell'area del cortile interno, di pertinenza del locale commerciale;
- la mancanza di un vano finestra lato Sud-Ovest, di affaccio sul cortile interno.

Nello specifico le discrepanze rilevate rispetto ai progetti depositati al Comune, inerenti i permessi per costruire (concessione del 1997 e autorizzazione di variante del 2000) dell'immobile ad uso locale commerciale (subalterno 2) consistono in:

- mancanza di partizione interne di suddivisione dei diversi vani (locale al grezzo);
- la mancanza di un vano finestra lato Sud-Ovest, di affaccio sul cortile interno.

Le superfici dei vani dell'immobile ad uso abitazione (IMMOBILE N.

1), sono così ripartite:

Tab. 1 - Ambienti dell'abitazione di via Sanluri n. 1 (immobile n. 1) cortile, piano primo e piano sottotetto, rilevati in data 10/07/2024.

UNITÀ IMMOBILIARE distinta al N.C.E.U. al Foglio 21, Part. 3446, Sub. 1 (CAT. A/3, classe 2, consistenza 4 vani)			
PIANO	AMBIENTE	MISURE [m]	SUPERFICIE NETTA [m ²]
PRIMO	1) soggiorno -ingresso	...	38.76
	2) di simpegno	...	3.54
	3) bagno	1.79 x 3.36	5.99
	4) camera letto piccola	...	9.36
	5) camera letto grande	...	12.89
	S.N.R.) balcone	...	20.15
SOTTOTETTO	6) sgombero	...	15.00
	7) sgombero (camera da letto)	...	19.95



	8) sgombero (bagno)	...	9.32
	S.N.R.) terrazzo non praticabile	...	27.79
TERRA	S.N.R.) cortile interno e posto auto	...	71.56
TOTALE SUP. RESIDENZIALE NETTA (PIANO PRIMO – PIANO SOTTOTETTO) IMMOBILE 1 (ABITAZIONE)			114.81
S.N.R. TOTALE (CORTILE, BALCONE, TERRAZZO) IMMOBILE 1 (ABITAZIONE)			119.50

La superficie interna utile calpestabile dell'immobile pignorato contraddistinto dal subalterno 1, tipologia abitazione, è di m² 114,81, avente un balcone e un terrazzo a livello, e un cortile d'ingresso a piano terra, pari rispettivamente a m² 20,15, m² 27,79 e m² 71,56.

Le superfici dell'immobile ad uso locale commerciale (IMMOBILE N.

2) sono così ripartite:

Tab. 2 - Ambienti del locale commerciale a piano terra (immobile n. 2), rilevati in data 10/07/2024.

UNITÀ IMMOBILIARE distinta al N.C.E.U. al Foglio 21, Part. 3446, Sub. 2 (CAT. C/1, classe 8, consistenza 74 mq)			
PIANO	AMBIENTE	MISURE [m]	SUPERFICIE NETTA [m ²]
TERRA	1) locale al grezzo (unico ambiente)	...	74.89
	S.N.R.) cortile interno (porzione sub.2)	...	32.36
TOTALE SUP. COPERTA NETTA (PIANO TERRA) IMMOBILE 2 (LOC. COMMERCIALE)			74.89
SUP. ACCESSORIA/SPAZIO ESTERNO TOTALE (CORTILE) IMMOBILE 2 (LOC. COMMERCIALE)			32.36

Il locale commerciale ha una superficie coperta netta pari a 74,89 m², mentre il cortile interno di pertinenza è pari a 32,36 m².

Si specifica quanto sopra menzionato, ossia il locale commerciale, sub.

2, è al grezzo, privo di intonaci, pareti divisorie interne, pavimentazione e il cortile di pertinenza del subalterno 2 non è separato dalla restante porzione di area cortilizia di pertinenza del subalterno 1.



Risposta al Quesito 4) Conformità dei dati: 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;

Gli immobili pignorati sono conformi alla documentazione contenuta nel pignoramento (indirizzo, dati catastali e confini).

Risposta al Quesito 5) Aggiornamento catastale: 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;

Dalla documentazione presente non si rilevano incongruenze dei dati catastali identificativi degli immobili in esame.





Si precisa che con nota di variazione del 05/06/2012 Pratica n. CA0208045 in atti dal 05/06/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU

AREA URBANA (n. 14035.1/2012), gli identificativi catastali degli immobili pignorati precedentemente censiti al Foglio 21 particella 232, subivano una modifica della particella, passando dal numero 232 al numero 3446 e creando i subalterni 1 (appartamento, P Terra, P1, P2) e 2 (locale commerciale, P Terra). Gli atti del pignoramento sono corretti come specificato al quesito n. 4.

Tuttavia si rilevano discrepanze tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, riguardanti superfici finestrate, forma del balcone e un vano in più non autorizzato (da rimuovere).

Tuttavia la sagoma del fabbricato e le superfici corrispondono al progetto e all'autorizzazione di variante depositati in Comune.

Nello specifico le discrepanze rilevate in sede di sopralluogo rispetto alla planimetria catastale dell'immobile ad uso abitazione (subalterno 1)

consistono in:

- una finestra in più a piano primo, nel locale soggiorno, avente affaccio sul balcone lato Est prospiciente la viabilità pubblica via Sanluri, così come riportato in progetto;
- l'estensione del balcone a piano primo prospiciente la via Sanluri, anche sul lato Sud-Ovest, così come riportato in progetto;





- le destinazioni d'uso differenti dall'uso attuale del piano sottotetto (in planimetria catastale tutti gli ambienti hanno destinazione d'uso sgombero);
- vano chiuso al piano sottotetto con tettoia in canne fatiscente e delimitato da portafinestra su misura (in planimetria catastale non è presente detto vano).



Nello specifico le discrepanze rilevate rispetto alla planimetria catastale dell'immobile ad uso locale commerciale (subalterno 2) consistono in:

- mancanza di partizione interne di suddivisione dei diversi vani, in quanto allo stato attuale l'immobile risulta non finito (stato al grezzo);
- mancanza di una finestra sul lato Sud-Ovest, nel cortile interno;
- mancanza delimitazione dell'area del cortile di pertinenza del locale commerciale (immobile non finito).



Risposta al Quesito 6) Utilizzazione Urbanistica e Conformità normativa urbanistico-edilizia: 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;

Gli immobili in esame sono inseriti nella zona omogenea B2, Zona di Completamento Semintensivo del Programma di fabbricazione del Comune di Samassi.





In ottemperanza all'art. 132 *Normativa per le varie zone - Zona B1 - B2*
- S* del Programma di Fabbricazione del Comune di Samassi, nelle zone
B2 sono consentite costruzioni isolate e in aderenza tipo case a schiera e
combinatae.



È prescritta la distanza minima assoluta tre pareti finestrate e pareti di
edifici antistanti di mt 8,00 e in caso di pareti ambedue non finestrate tale
distanza è ridotta a metri 4,00.



È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati
esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

L'area coperta non deve superare il valore di 1/2 dell'area del lotto.

L'altezza degli edifici non deve superare i mt. 7.50, ed in ogni caso non
deve essere superiore all'altezza degli edifici circostanti.



Gli edifici possono esser costruiti a filo strada o arretrati con gli edifici
preesistenti, purché ci sia un numero sufficienti di tali edifici disposti con
regolarità in modo da caratterizzare la zona.



L'indice territoriale non può superare 1.00 mc/mq.

È prescritta la conservazione, la manutenzione ed il ripristino nelle
originarie forme e dimensioni, di tutti i portali esistenti.



Non è consentito l'utilizzo di lamiere o cemento amianto. È pure
obbligatorio rispettare le sequenze dinamiche delle architetture
caratterizzanti l'ambiente urbano, per cui in caso di ricostruzione si
dovranno rispettare le tipologie delle costruzioni contigue quando queste
risultino possedere quelle caratteristiche tipiche delle architetture locali.





Il fabbricato di via Sanluri in cui sono ubicati gli immobili pignorati, è stato realizzato a seguito di Concessione edilizia n. 52 (è presente il n. 57 nelle tavole progettuali, tuttavia nella variante di progetto e nella comunicazione del Comune di Samassi che si allega, si riporta il n. 52) del 02/12/1997 e autorizzazione della Variante per opere in corso rilasciata dal Comune di Samassi in data 26/09/2000.



Si evidenzia la presenza di un vano al piano sottotetto, in corrispondenza del terrazzo, che era presente come volumetria non compartimentata nella concessione del 1997, tuttavia non è contemplata nella successiva variante in corso d'opera del 2000 e nemmeno nella planimetria catastale aggiornata al 2012.



È parere della scrivente CTU inserire come costo la rimozione della delimitazione non autorizzata, consistente nella rimozione di una porta finestra e di una copertura fatiscente in canne.



Peraltro, oltre il costo da affrontare per i lavori di rimozione del vano non autorizzato, si riporta qui di seguito in tabella n. 3 un prospetto sommario dei costi per il risanamento dell'intradosso del solaio del balcone dell'appartamento e la rimozione del materiale ingombrante presente nel locale commerciale (prezzario regionale):

Tab. 3 – Prospetto costi rimozione vano non autorizzato piano sottotetto, risanamento intradosso solaio balcone, rimozione materiale ingombrante del locale commerciale.

Voce di computo	ATTIVITÀ LAVORATIVA	QUANTITÀ U.M.	€/U. M.	€
SAR23_RU.0001.0001.0003 Prezzario regionale	Rimozione copertura fatiscente in canne e rimozione portafinestra nel vano non autorizzato,	5 (per eventuali ancoraggi copertura	33,41	167,05



	calcolata come costo orario operaio comune	alla struttura portante)		
	Immobile 1 (sub. 1) appartamento			
SAR23_PF.0012.0008.0001 Prezzario regionale	Spicconatura di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 5 cm, compreso l'onere delle cautele da adottare per l'esecuzione a piccole zone e spazzolatura delle superfici, l'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare le parti escluse dall'operazione ed evitare danni a strutture vicine, il tiro in alto o il calo in basso, i trasporti orizzontali, il carico su automezzo; escluso il trasporto a deposito o a rifiuto, nonché l'eventuale onere per il conferimento ad impianto autorizzato, valutato per l'effettiva superficie di disfacimento: intonaco interno. RIMOZIONE INTONACO.		15 m ²	17,84
	Immobile 1 (sub. 1) appartamento			267,60
SAR23_PF.0014.0009.0001 Prezzario regionale	Nolo Ponteggio		30 m ²	29,46
	Immobile 1 (sub. 1) appartamento			883,80
SAR23_PF.0012.0018.0013 Prezzario regionale	Trasporto ad impianto autorizzato di materiale di risulta, proveniente da scavi, demolizioni e rimozioni, eseguito in zone disagiate con motocarro di portata fino a 1 metro cubo o con mezzo di analoghe caratteristiche; compresi il carico con mezzi meccanici e lo scarico ad impianto secondo le modalità previste per l'impianto, nonché il viaggio di andata e di ritorno con percorrenza entro i limiti di 20 km, con la sola esclusione dei relativi oneri		0,45 m ³	225,12
				101,30

	di smaltimento. TRASPORTO INTONACO RIMOSSO.			
	Immobile 1 (sub. 1) appartamento			
SAR23_PR.0001.0005.0005 Prezzario regionale	Indennità di conferimento a discarica autorizzata di materiali inerti provenienti da scavi o demolizioni, valutati per il volume effettivamente conferito, escluso il trasporto. ONERE DI CONFERIMENTO A DISCARICA DELL'INTONACO RIMOSSO.	0,25 t	16,59	A corpo 16,59
	Immobile 1 (sub. 1) appartamento			
SAR23_PF.0013.0004.0047 Prezzario regionale	INTONACO CIVILE LISCIO PER ESTERNI SU PARETI VERTICALI OD ORIZZONTALI, formato da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo su predisposte guide, rifinito con sovrastante strato di malta passato al crivello fino, lisciata con frattazzo metallico, spessore complessivo mm 15, dato in opera a qualsiasi altezza, su superfici piane o curve, compreso il tiro in alto con malta di calce idrata, composta da kg 400 di calce per m ³ 1,00 di sabbia, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta.	15 m ²	30,93	463,95
	Immobile 1 (sub. 1) appartamento			
PREZZO DI MERCATO	Smaltimento materiale ingombrante (materiale in disuso vario nel locale commerciale).	30 m ³	A corpo	1.500
	Immobile 1 (sub. 1) appartamento			





Immobile 1 (sub. 1) appartamento	Totale costo lavori - Immobile 1 (sub.1) appartamento	1.900,29
Immobile 2 (sub. 2) locale commerciale	Totale costo lavori - Immobile 2 (sub.2) locale commerciale	1.500,00
	TOTALE COSTI	€ 3.400,29



Risposta al Quesito 7) Vendibilità dell'immobile: 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; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Vista la configurazione dei due immobili pignorati (locale commerciale a piano terra e appartamento al piano primo e secondo/sottotetto, entrambi con accessi indipendenti) essi possano essere venduti separatamente.

È utile precisare che il cortile interno posteriore deve essere suddiviso, per risultare i due immobili completamente indipendenti.

Risposta al Quesito 8) Eventuali comproprietari: 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



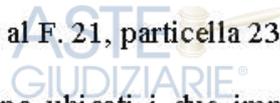


valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;



Gli immobili pignorati sono attualmente di proprietà del signor [REDACTED]

[REDACTED]
come attestato dall'atto di compravendita (cfr. d [REDACTED] presente all'interno del fascicolo - TRASCRIZIONE A FAVORE di [REDACTED] [REDACTED] del 19/11/1997, Registro 27.392/18.314, della compravendita repertorio n. 48.442 a rogito [REDACTED]). Il Sig. [REDACTED] vende al Sig. [REDACTED] a piena proprietà del terreno sito nel Comune di Samassi, nella via Sanluri, distinto catastalmente al F. 21, particella 232, sul quale poi verrà costruito il fabbricato dove sono ubicati i due immobili pignorati. Il Sig. [REDACTED] lo acquisisce in regime di comunione legale dei beni.



Successivamente il Sig. [REDACTED] ottiene dal Comune di Samassi la concessione a costruire (1197) e una variante in corso d'opera (2000), inerente il fabbricato in parola.



La configurazione in pianta dell'appartamento (sub. 1) e del locale commerciale (sub. 2) con accessi indipendenti, consente di venderli separatamente.





Risposta al Quesito 9) Situazione dell'immobile: 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);

Gli immobili pignorati risultano liberi, le cui chiavi sono in possesso del custode Ufficio IGV di Cagliari. Il Custode risulta essere l'ufficio IGV di Cagliari.

Altresì l'immobile n. 2, ad uso locale commerciale (sub. 2), ha attualmente un unico accesso dal portone principale lungo la via Sanluri, dell'immobile n. 1 ad uso abitazione (sub. 1), in quanto l'accesso principale, sempre sulla viabilità pubblica via Sanluri, risulta murata.





Risposta al Quesito 10) Occupazione dell'immobile (eventuale coniuge separato o ex coniuge): ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;



Gli immobili pignorati risultano liberi.



Risposta al Quesito 11) Vincoli sull'immobile: indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sugli immobili pignorati tipologia abitazione (F. 21, part. 3446, sub. 1) e locale commerciale (F. 21, part. 3446, sub. 2).



Risposta al Quesito 12) Censo, livello o uso civico eventualmente gravanti sull'immobile: 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;

Gli immobili pignorati, costituiti da una abitazione su due livelli con cortile a piano terra (F. 21, part. 3446, sub. 1) e da un locale commerciale a piano terra con cortile (F. 21, part. 3446, sub. 2), non sono gravati da censo, livello o uso civico.





Risposta al Quesito 13) Valore immobile: determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Per la stima del valore degli immobili pignorati (abitazione e locale commerciale) ubicati nella via Sanluri, 1 di Samassi (SU), si è proceduto alla stima sintetica comparativa (stima diretta) con la ricerca del più probabile valore di mercato.

Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti, individuati da un'indagine svolta nella zona di pertinenza degli immobili pignorati. Peraltro ulteriore riferimento sono le quotazioni immobiliari ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativi alla tipologia edilizia in esame e al Comune di Samassi.





Infine il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della perizia è influenzato oltre che dalla funzione $f(D,O)$, che lega la domanda (D) e l'offerta (O), anche da tutta una serie di parametri qualitativi e quantitativi di cui bisogna tener conto.



Per quanto riguarda l'immobile n. 1 tipologia abitazione, i parametri legati alle caratteristiche estrinseche degli immobili tengono conto della localizzazione (ubicazione, genere della zona, situazione stradale, disponibilità del bene, del collegamento dei servizi). I parametri legati alle caratteristiche intrinseche del fabbricato, in cui è ubicato l'immobile ad uso abitazione in esame, tengono conto della struttura e tipologia edilizia del fabbricato (qualità delle strutture, stato di manutenzione, stato conservativo generale, finiture interne ed esterne, fruibilità degli spazi interni).



Per quanto riguarda l'immobile n. 2, tipologia locale commerciale, i parametri legati alle caratteristiche estrinseche degli immobili tengono conto della localizzazione (commercialità del sito, luci su strada, vetrine esterne, locazione o redditualità del bene). I parametri legati alle caratteristiche intrinseche del fabbricato, in cui è ubicato il locale commerciale in esame, tengono conto della struttura e tipologia edilizia del fabbricato (stato conservativo, conformità impiantistica, altezza dei soffitti, accessi).



Gli immobili pignorati costituiti da



1) appartamento ubicato al piano primo e piano sottotetto con cortile a piano terra collegato con rampa esterna di scale





e

2) locale commerciale a piano terra, con cortile interno,

ricadono nella zona urbanistica omogenea B2 *Zona di Completamento Semintensivo* del Piano di Fabbricabilità del Comune di Samassi.



L'appartamento, immobile con sub. 1, appartiene alla categoria catastale A/3 - Abitazioni di tipo economico con classe 2 (immobili appartenenti a fabbricati realizzati con caratteristiche e rifiniture economiche sia nelle dimensioni, nei materiali utilizzati che per gli impianti tecnologici contenuti rispetto al territorio di cui fanno parte).



Il locale commerciale, immobile con sub. 2, tipologia locale commerciale, appartiene catastalmente alla categoria C/1 Negozi e botteghe con classe 8 (locali di uso terziario e commerciale).



Gli immobili sono liberi da locazione. Il Sig. Trudu Alberto non occupa l'appartamento pignorato sub. 1.



L'appartamento sub. 1, appartenente al maggior fabbricato di via Sanluri n. 1 e realizzato tra il 1997 e il 2000, presenta due affacci (prospetto frontale sulla via Sanluri lungo il lato Est e prospetto sul cortile posteriore lato Sud-Ovest).



Lo stato conservativo esterno del fabbricato è stato valutato discreto/buono, anche se le scale esterne sul cortile posteriore non hanno pavimentazione. Lo stato conservativo interno dell'appartamento è stato valutato di livello ottimo, anche se una porta finestra risulta di difficile apertura (di accesso al balcone a piano primo) e quindi da riparare.



Altresì considerata la tipologia del fabbricato di tipo isolato, non intensivo, dove sono presenti solo due unità immobiliari, l'appartamento è come se fosse inserito in villino bifamiliare. Per tali ragioni sopra citate il prodotto dei coefficienti in funzione di ciascuna caratteristica (estrinseca ed intrinseca) del fabbricato è stata posta pari a 0,97 (cfr. la tabella n. 4 qui sotto riportata).

Tab. 4 – Caratteristiche e coefficienti correttivi Sub. 1 tipologia Appartamento in fabbricato isolato (villino unifamiliare/bifamiliare)

	CARATTERISTICHE INTR. ED ESTR.	COEFFICIENTE
APPARTAMENTO	STATO CONSERVATIVO INTERNO: ottimo	1,00
	ESPOSIZIONE: discretamente assoluta	1,00
	VISTA: libera	1,00
	REGIME LOCATIVO: libero da locazione	1,00
EDIFICIO	TIPOLOGIA: due unità immobiliari	0,97
	STATO CONSERVATIVO ESTERNO: medio	1,00
	IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI: nessuno	1,00
	TOTALE	0,97

Il locale commerciale sub. 2, a piano terra del maggior fabbricato di via Sanluri n. 1, presenta un accesso dalla viabilità pubblica sul prospetto frontale del fabbricato. Inoltre ha un accesso sul cortile di pertinenza (ancora non delimitato dalla porzione di pertinenza del sub. 1) prospetto posteriore lato Sud-Ovest del fabbricato.

La posizione fisica del locale commerciale nel contesto urbano in cui è inserito, lo inquadra in un ambiente pressoché residenziale. Lo stato conservativo interno è stato valutato scadente, per tenere conto del fatto che il locale si trova allo stato grezzo in quanto privo delle rifiniture finali (intonaco alle pareti e al soffitto, pavimentazione, privo di infissi), privo di



partizioni previste in progetto, e privo di impianti. L'altezza del soffitto, pari a 3,19 m, è stata valutata media. Il locale risulta libero da locazione.

Vi è la presenza di luci sulla viabilità pubblica ma non in corrispondenza del fabbricato, è presente una vetrina (anche se ad oggi è murata perché il locale è allo stato grezzo, privo di infissi).

Per le ragioni sopra citate il prodotto dei coefficienti in funzione di ciascuna caratteristica (estrinseca ed intrinseca) del locale commerciale è stata posta pari a 0,80 (cfr. la tabella n. 4 qui sotto riportata).

Tab. 5 – Caratteristiche e coefficienti correttivi Sub. 2 tipologia Locale commerciale in fabbricato isolato.

	CARATTERISTICHE INTR. ED ESTR.	COEFFICIENTE
LOCALE COMMERC.	COMMERCIALITÀ DEL SITO: scarsamente commerciale	0,90
	ACCESSI: su due lati (per tenere conto accesso cortile posteriore)	1,05
	STATO CONSERVATIVO INTERNO: scadente	0,95
	CONFORMITÀ IMPIANTISTICA: nessun impianto	0,90
	ALTEZZA DEI SOFFITTI: media	1,00
	REGIME LOCATIVO: libero da locazione	1,00
	LUCI SU STRADA: una luce (non in corrispondenza fabbricato)	0,90
	VETRINE ESTERNE: una	1,10
	TOTALE	0,80

La superficie residenziale interna utile totale dell'appartamento (immobile n. 1, contraddistinto con il sub. 1) è pari a m² 114,81 e quella coperta utile lorda è pari a m² 148,31, mentre la superficie non residenziale (superficie scoperta) data dal balcone al piano primo, con affaccio sulla viabilità pubblica, via Sanluri, dal terrazzo al piano sottotetto e dal cortile posteriore è pari a m² 119,50.





La superficie utile netta del locale commerciale è pari a m² 74,89 e quella coperta lorda è pari a m² 88,33, mentre la superficie accessoria rappresentata dal cortile posteriore è pari a 32,36 m².

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (primo semestre 2024) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona *B1/centrale/Centro Abitato* del Comune di Samassi, e riferito a immobili di destinazione residenziale (abitazioni di tipo economico), con stato conservativo normale, i valori oscillano fra i € 450,00 – 600,00 al m² di Superficie Lorda.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (primo semestre 2024) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona *B1/centrale/Centro Abitato* del Comune di Samassi, se riferito a immobili di destinazione commerciale (negozi), con stato conservativo normale, i valori oscillano fra i € 700,00 – 950,00 al m² di Superficie Lorda.

Inoltre è stato condotto un'analisi di compravendite **reali** per condurre una valutazione conforme agli standard internazionali (International Valuation Standards).
Le **compravendite realmente avvenute** (tipologia Abitazioni di tipo economico) sono le seguenti:

Tab. 6 – COMPRAVENDITE REALI – TIPOLOGIA A/3 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

SANLURI (SU) Un immobile	55.000,00 €
-----------------------------	-------------



Dati catastali A 3 -Abitazione di tipo economico Fg. 27 Par. 6549 VIA ORSINI, 28 Distante dall'immobile n. 1 da stimare (subject) 8,7 Km (in altro Comune). Data stipula compravendita: maggio 2024	116 m ² Con area cortilizia
SAMASSI (SU) Un immobile Dati catastali A 3 -Abitazione di tipo economico Fg. 25 Par. 4769 sub. 1 VIA SERRENTI, 39 Distante dall'immobile n. 1 da stimare (subject) 1,1 Km.. Data stipula compravendita: settembre 2022	36.000,00 € 109 m ² Fabbricato indipendente con scala esterna, area cortilizia
SAMASSI (SU) Un immobile Dati catastali A 3 -Abitazione di tipo economico Fg. 25 Par. 54 sub. 1 VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR, 17 Distante dall'immobile n. 1 da stimare (subject) 0,7 Km.. Data stipula compravendita: giugno 2022	79.000,00 € 105 m ²
SAMASSI (SU) Un immobile Dati catastali A 3 -Abitazione di tipo economico Fg. 25 Par. 893 PIAZZA COSTITUZIONE, 24 Distante dall'immobile n. 1 da stimare (subject) 1,3 Km.. Data stipula compravendita: agosto 2020	75.000,00 € 120 m ² 6 vani area cortilizia

In riferimento alle compravendite realmente avvenute, corrette in
funzione della data della compravendita, della superficie commerciale, dei



servizi (dotazioni tipologiche e tecnologiche dell'immobile), del livello di piano (livello fuori terra), dello stato di manutenzione, e considerando inoltre la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per l'immobile tipologia appartamento oggetto di stima, si applica un valore pari a € 525,00 a m², compreso negli intervalli suddetti, mentre per le superfici non residenziali riguardanti gli accessori diretti – balcone e terrazzo, pari a 47,94 m², sono state opportunamente omogeneizzate alla superficie utile, considerando il 30% di quella reale per i primi 25 m² e 10% sulla quota eccedente (47,94 → 9,79 m²). Infine per quanto riguarda la superficie del cortile posteriore, essendo superficie non residenziale derivante da un accessorio indiretto, essa è stata opportunamente omogeneizzata alla superficie utile considerando il 10% di quella reale (71,56 → 7,16 m²).

Per quanto riguarda il locale commerciale oggetto di stima si applica un valore pari a € 825,00 a m², compreso negli intervalli sopra richiamati per la tipologia C/1, mentre per le superfici riguardanti gli accessori diretti – cortile, pari a 32,36 m², sono state opportunamente omogeneizzate alla superficie utile, considerando il 25% di quella reale (32,36 → 8,09 m²).

CALCOLO VALORE IMMOBILE N. 1 (SUBALTERNO 1)

TIPOLOGIA APPARTAMENTO

Per il Calcolo del valore totale dell'immobile si definisce:

Valore appartamento (V_{app}) quello della sola porzione di immobile relativo alla superficie residenziale lorda (superficie coperta);



- $V_{\text{balcone,terrazzo}}$ è il valore della superficie non residenziale relativa al balcone e al terrazzo.
- V_{cortile} è il valore della superficie non residenziale relativa al cortile, accessorio indiretto.

Si ha quindi:

Tab. 7 – VALORE DI MERCATO METODO DIRETTO – PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO (SUB. 1 – ABITAZIONE)

Valore V	Superficie commerciale m ²	Costo unitario [€/m ²]	Totale [€]
V_{app}	148,31	525,00	77.862,75
$V_{\text{balcone,terrazzo}}$	9,79	525,00	5.139,75
V_{cortile}	7,16	525,00	3.759,00
$V_{\text{appartamento_tot}}$	$(V_{\text{app}} + V_{\text{balcone,terrazzo}} + V_{\text{cortile}}) \times 0,97$		84.158,65
Arrotondamento all'euro			84.159,00

Al medesimo risultato (84.000,00 euro) si perviene anche attraverso il metodo del Market Comparison Approach (MCA), che si riporta nelle pagine seguenti per una opportuna verifica del metodo sintetico.

Il metodo MCA consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani, aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

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, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.



Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.



L'immobile oggetto della valutazione viene definito **“Subject”**, mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti **“Comparabili”** (Comparabile 1, Comparabile 2, Comparabile 3). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.



Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.





FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI

MARGINALI *(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)*



Prezzo marginale della caratteristica “Data”: $P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita}$

$\cdot (-i/12)$ essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare.



Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in assenza di area esterna e di area condominiale (non si è voluto tenere conto della caratteristica area condominiale visto che i tre comparabili trovati nel medesimo segmento di mercato del subject hanno simili aree condominiali): $P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$



Dopo avere calcolato $P(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $P(\text{Sup}) = p \text{ min.}$



Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

Il prezzo marginale $P(\text{Liv})$ viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).



Se il livello di piano del comparabile è maggiore del livello di piano del subject si utilizza la seguente formula: $P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ}(\text{comp.}) \cdot [-RM / (1-RM)]$. Se il livello di piano del comparabile è minore o uguale del livello



di piano del subject si utilizza la seguente formula: $P \text{ (Liv)} = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	148,31
	Superficie commerciale	148,31
Superfici scoperte - Balcone, terrazzo (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	47,94
	Superficie commerciale	9,79
Superfici scoperte – cortile posteriore (10% fino a sup. coperta; 2% per sup. eccedente)	Superficie lorda	71,56
	Superficie commerciale	7,16
Superficie utile lorda		148,31
Superficie commerciale		165,26

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 0,8%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Subject
1	Descrizione comparabile	Via Orsini 28, Sanluri	Via Serrenti 39, Samassi	Via Camillo Benso Corte Di Cavour 17, Samassi	Piazza Costituzione 24, Samassi	Via Sanluri 1, Samassi
Dati del contratto						
2	Prezzo di vendita	€ 55.000,00	€ 36.000,00	€ 79.000,00	€ 75.000,00	
3	Data del contratto	01/05/2024	01/09/2022	01/06/2022	01/08/2020	15/10/2024
4	Differenziale [in mesi]	-6	-26	-29	-51	
5	Prezzo marginale	-€ 36,67	-€ 24,00	-€ 52,67	-€ 50,00	
6	Prezzo della caratteristica	€ 220,02	€ 624,00	€ 1.527,43	€ 2.550,00	
Superfici						
7	Superficie commerciale [m ²]	116,00	109,00	105,00	120,00	165,26
8	Differenziale	49,26	56,26	60,26	45,26	
9	Prezzo al m ² Superficie	€ 474,14	€ 330,28	€ 752,38	€ 625,00	
10	Prezzo marginale Superficie	€ 330,28	€ 330,28	€ 330,28	€ 330,28	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	€ 16.269,59	€ 18.581,55	€ 19.902,67	€ 14.948,47	
Risultati parziali						
12	Prezzo corretto	€ 71.489,61	€ 55.205,55	€ 100.430,10	€ 92.498,47	
13	Prezzo corretto unitario al m ²	€ 616,29	€ 506,47	€ 956,48	€ 770,82	

14	Prezzo corretto medio	€ 79.905,93	€ 79.905,93	€ 79.905,93	€ 79.905,93	
15	Scarto %	-10,53%	-30,91%	25,69%	15,76%	
16	Scarto assoluto	-€ 8.416,32	-€ 24.700,38	€ 20.524,17	€ 12.592,54	
Manutenzione interna						
17	Livello di manutenzione interna	Scadente	Buono	Buono	Normale	Buono
18	Valore numerico	0	2	2	1	2
19	Differenziale	2,00	0,00	0,00	1,00	
Affacci						
20	Qualità affaccio prevalente	Scadente	Normale	Scadente	Normale	
21	Valore numerico	0	1	0	1	0
22	Differenziale	0,00	-1,00	0,00	-1,00	
Manutenzione esterna edificio						
23	Livello di manutenzione esterna	Normale	Buono	Buono	Buono	Buono
24	Valore numerico	1	2	2	2	2
25	Differenziale	1,00	0,00	0,00	0,00	
Orientamento						
26	Orientamento prevalente	Sud Est	Sud	Est	Nord Est	Sud Est
27	Valore numerico	5	7	3	1	5
28	Differenziale	0,00	-2,00	2,00	4,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Manutenzione interna	€ 11.439,52
Affacci	€ 12.736,26
Manutenzione esterna edificio	€ 10.182,70
Orientamento	€ 8.122,07

Tab. 8 – VALORE DI MERCATO METODO DIRETTO – MCA

Valore stimato (Media prezzi corretti):	€ 79.905,93
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	€ 84.185,95
Valore stimato (Arrotondato)	€ 84.186,00
All'euro):	

Al valore dell'appartamento vanno detratti:

- i costi di eliminazione vano non autorizzato al piano sottotetto e ripristino intonaco intradosso del balcone;
- i costi relativi alla redazione attestato di prestazione energetica (APE);

c) i costi per aggiornare le planimetrie catastali e la tavola progettuale in Comune per le destinazioni d'uso al piano sottotetto;

d) assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Tab. 9 – STIMA DEPREZZAMENTI (Appartamento)

DEPREZZAMENTI DAL VALORE DI MERCATO	Importi [€]
a) costi di smaltimento materiali ingombranti e ripristino intonaco intradosso del bagno per infiltrazione dall'appartamento al piano superiore (cfr. tabella 3 - risposta al quesito n. 6)	1.900,29
b) i costi relativi alla redazione attestato di prestazione energetica (APE) Stima delle spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), compreso IVA e cassa prev.	350,00
c) i costi per aggiornare le planimetrie catastali e la tavola progettuale dello stato di fatto (iter pratica al Comune di Samassi), per discrepanze rilevate (cfr. risposta al quesito n. 5)	3.000,00
d) assenza di garanzie per vizi del bene venduto	Coefficiente correttivo 0,90

Tab. 10 – VALORE DI MERCATO IMMOBILE N. 1 SUB. 1 (TIPOLOGIA APPARTAMENTO) CORRETTO CON DEPREZZAMENTI

Valore V	V finale con detrazioni [€]
$V_{\text{appartamento (depr. a, b, c)}}$	$V_{\text{app_tot}} - a) - b) - c) = 84.186,00 - 1.900,29 - 350,00 - 3.000,00 = 78.935,71$
$V_{\text{appartamento (depr. a, b, c, d)}}$	$V_{\text{appartamento (depr. a, b, c)}} \times d) = 78.935,71 \times 0,90 = 71.042,14$
Arrotondamento all'euro	71.043,00

(di consi Euro settantunomilaquarantatre/00).

CALCOLO VALORE IMMOBILE N. 2 (SUBALTERNO 2)

TIPOLOGIA LOCALE COMMERCIALE

Per il Calcolo del valore totale dell'immobile si definisce:

- Valore locale commerciale (V_{app}) quello della sola porzione di immobile relativo alla superficie residenziale lorda (superficie coperta);
- $V_{cortile}$ è il valore della superficie relativa al cortile, accessorio diretto del locale.

Si ha quindi:

Tab. 11 - VALORE DI MERCATO METODO DIRETTO - PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO (SUB. 2, LOCALE COMMERCIALE)

Valore V	Superficie commerciale m ²	Costo unitario [€/m ²]	Totale [€]
$V_{loc.comm.}$	88,33	825,00	72.872,25
$V_{cortile}$	8,09	825,00	6.674,25
$V_{loc.comm. tot}$	$(V_{loc.comm.} + V_{cortile}) \times 0,80$		63.637,20
Arrotondamento all'euro			63.637,00

Al valore del locale commerciale vanno detratti:

- a) i costi di eliminazione dei materiali ingombranti presenti nel locale;
- b) i costi relativi alla redazione attestato di prestazione energetica (APE);

c) lo stato attuale del locale al grezzo (privo di pavimentazione, infissi, partizioni, intonaci);

d) i costi per aggiornare la planimetria catastale e la tavola progettuale dello stato di fatto (iter pratica al Comune di Samassi), per eliminazione finestra;

e) assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Tab. 12 – STIMA DEPREZZAMENTI (Locale commerciale)

DEPREZZAMENTI DAL VALORE DI MERCATO	Importi [€]
a) costi di smaltimento materiali ingombranti presenti all'interno del locale (cfr. tabella 3 – risposta al quesito n. 6)	1.500,00
b) i costi relativi alla redazione attestato di prestazione energetica (APE) Stima delle spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), compreso IVA e cassa prev.	350,00
c) stato attuale del locale al grezzo	15.000,00
d) i costi per aggiornare la planimetria catastale e la tavola progettuale dello stato di fatto (iter pratica al Comune di Samassi), per eliminazione finestra lato Sud-Ovest (cfr. risposta al quesito n. 5)	1.200,00
e) assenza di garanzia per vizi del bene venduto	Coefficiente correttivo 0,90



Tab. 13 – VALORE DI MERCATO IMMOBILE N. 2 SUB. 2 (TIPOLOGIA LOCALE COMMERCIALE) CORRETTO CONDEPREZZAMENTI

Valore V	V finale con detrazioni [€]
$V_{loc.comm. (depr. a, b, c, d)}$	$V_{loc.comm.tot} - a) - b) - c) - d) = 63.637,00 - 1.500,00 - 350,00 - 15.000 - 1.200 = 45.587,00$
$V_{loc.comm. (depr. a, b, c, d, e)}$	$V_{appartamento (depr. a, b, c, d) \times e) = 45.587,00 \times 0,90 = 41.028,30$
Arrotondamento all'euro	41.029,00

(di consi Euro quarantunomilaventinove/00).

Risposta al Quesito 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;

Ad oggi non ci sono spese fisse di gestione o di manutenzione.

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



La check list viene trasmessa in allegato alla presente relazione di CTU
(allegato n. 14).

Il foglio riassuntivo di tutti i dati in formato word.zip viene trasmesso in allegato alla presente relazione di CTU (allegato n. 15), mentre una copia è riportata prima delle risposte ai quesiti.



Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione con le risposte compiute, schematiche e distinte su tutti i quesiti richiesti si dichiarano concluse le operazioni peritali.

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordata e reputo, alla luce di quanto su riportato, di avere espletato l'incarico in tutti i suoi punti.

Cagliari, 15/10/2024



Il Consulente Tecnico Ufficio

Dott. Ing. Sabrina Cucinotta

ELENCO ALLEGATI

N. 1 - LETTERA DI ACCOMPAGNAMENTO INFORMATIVA PER IL DEBITORE DATATA 10/02/2024 E RACCOMANDATA A/R N. 20062430625-6;

N. 2 - RACCOMANDATA A/R N. 20052551430-4;





N. 3 – VERBALE DI ACCESSO AGLI IMMOBILI;

N. 4 – RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI PRESSO UFFICIO
TECNICO DEL COMUNE DI SAMASSI;

N. 5 – DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE ACQUISITA PRESSO
UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SAMASSI;

N. 6 – VISURA STORICA PER IMMOBILE (F. N. 21, PART. 3446,
SUB. 1);

N. 7 – VISURA STORICA PER IMMOBILE (F. N. 21, PART. 3446,
SUB. 2);

N. 8 – PLANIMETRIA CATASTALE (F. N. 21, PART. 3446, SUB. 1);

N. 9 – PLANIMETRIA CATASTALE (F. N. 21, PART. 3446, SUB. 2);

N. 10 – SPESE PER ACCESSO ATTI E ACQUISIZIONE
DOCUMENTAZIONE PROGETTUALE PRESSO COMUNE DI
SAMASSI;

N. 11 – SPESE PER PLANIMETRIE CATASTALI E VISORE
STORICHE PER IMMOBILE;

N. 12 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

N. 13.1, 13.2, 13.3, 13.4 – PIANTE QUOTATE IMMOBILI PIGNORATI;

N. 14 – CHECK LIST

N. 15 – FOGLIO RIASSUNTIVO

