

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 406/2018 R.G.E.

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

GIUDICE ISTRUTTORE DOTT. NICOLA CASCHILI

(SOST. DOTT.SSA SILVIA COCCO)

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

TECNICO INCARICATO C.T.U.
ING. MARIANNA FIORI

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



1. <u>PREMESSA E TERMINI DELL'INCARICO</u>	PAG. 3
2. <u>IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE</u>	PAG. 4
3. <u>QUESITI</u>	PAG. 4
<u>QUESITO N. 1</u>	PAG. 4
<u>QUESITO N. 2</u>	PAG. 4
<u>QUESITO N. 3</u>	PAG. 5
<u>QUESITO N. 4</u>	PAG. 7
<u>QUESITO N. 5</u>	PAG. 7
<u>QUESITO N. 6</u>	PAG. 7
<u>QUESITO N. 7</u>	PAG. 8
<u>QUESITO N. 8</u>	PAG. 8
<u>QUESITO N. 9</u>	PAG. 8
<u>QUESITO N. 10</u>	PAG. 8
<u>QUESITO N. 11</u>	PAG. 9
<u>QUESITO N. 12</u>	PAG. 9
<u>QUESITO N. 13</u>	PAG. 9
<u>QUESITO N. 14</u>	PAG. 14
4. <u>CONCLUSIONI</u>	PAG. 14
5. <u>ELENCO ALLEGATI</u>	PAG. 15
6. <u>ELENCO APPENDICI</u>	PAG. 15



PREMESSA E TERMINI DELL'INCARICO

La sottoscritta Ing. Marianna Fiori, nata a Cagliari il 27 Luglio 1980 con studio nel Comune di Cagliari in Via Molise n. 13, con provvedimento del 31 Marzo 2020 ha ricevuto dalla Giudice Dott.ssa Silvia Cocco, l'incarico di Consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare iscritta nel R.E. al numero 406/2018

Il bene immobile sottoposto a pignoramento in data 09 Novembre 2018, su richiesta del creditore pignorante, è un appartamento adibito a civile abitazione sito nel Comune di San Giovanni Suergiu (SI), Via Cavour n.35 Piano prima con cortile di pertinenza e censito al NCEU al Foglio 25, Part. 540, Subalterno 4, cat, A2.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con il recupero e l'analisi dei documenti presso gli enti preposti quali l'archivio del Comune di San Giovanni Suergiu - ufficio edilizia privata, l'agenzia delle entrate e del territorio della provincia di Cagliari e la conservatoria dei registri immobiliari. E' stata richiesta l'anagrafica dell'esecutato il quale risulta residente nell'immobile oggetto di pignoramento (Allegato n. 5).

In data 15/12/2021, la sottoscritta CTU, previo contatto e accordo con il Custode Giudiziario, e dopo aver sentito _____, madre dell'esecutato e residente al piano terra dello stesso fabbricato, si reca in loco per il rilievi metrici e fotografici del bene pignorato. Gli stessi rilievi vengono effettuati senza la presenza dell'esecutato ne della Signora _____ poiché l'immobile risulta aperto e di facile accesso (Appendice 1).



IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

(NCEU FOGLIO 25 MAPPALE 540 SUBALTERNO 4)

L'immobile oggetto della presente esecuzione è sito nel Comune di San Giovanni Suergiu al civico n. 35 piano primo e piano terra (cortile di pertinenza) e come sopradescritto è un immobile residenziale al piano primo censito al **NCEU al Foglio 25 mappale 540 subalterno 4**. Compreso di cortile di pertinenza completamente libero da edificazioni.

QUESITI

QUESITO N. 1, 2

L'informativa per il debitore è stata portata in sede di sopralluogo e consegnata alla Signora _____ che riferisce che l'esecutato Signor _____ suo figlio, sia fuori dalla Sardegna per motivi di lavoro (Appendice 2). Tra la documentazione depositata dal creditore è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dallo studio notarile Dott. Antonio Trotta, riportante le trascrizioni e le iscrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. La sottoscritta ha effettuato una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare e presso gli archivi catastali per verificare e nel caso integrare, la documentazione notarile. Si conferma che l'unità immobiliare è intestata al Signor _____ per la piena proprietà e che i dati catastali sono esatti così come risulta dalle visure catastali storiche allegata e più precisamente:

- Abitazione di tipo civile sita al piano prima censito al **NCEU al foglio 25 mappale 540 subalterno 4 pt, cat. A2, classe 6, consistenza 7 vani superficie 15 m², rendita Euro 433,82** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Edificato su area distinta al catasto terreni al Foglio 25 mappale 540 con variazione del

07/08/2006 protocollo n. CA0214489 per unità afferenti edificate su lastrico solare n. 22554.1/2006.

La documentazione reperita presso gli uffici suddetti viene di seguito descritta. (Allegati 1,2,3).

TITOLI AL VENTENNIO

- **ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA** del 09/12/1997, rep. 30664 reg. part. 21092 e reg. gen. 31191 notaio Rosetti Giovanni: Il Signor _____ vende al Signor _____ la piena proprietà del lastrico solare NCEU Foglio 25 part. 540 sub.2, comprese le parti comuni, sul quale verrà edificato l'immobile oggetto di pignoramento.

E' verificata la continuità ultraventennale di provenienza del bene dalla data di pignoramento.

QUESITO N. 2 LETT. E

Dalle visure ipotecarie e catastali risulta che l'esecutato Signor _____

è l'unico intestatario del bene pignorato che risulta in sua piena proprietà. E' stato comunque richiesto il certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato dal quale risulta che lo stesso sia residente nell'immobile pignorato e che della sua famiglia fa parte anche dal Signor _____

(Allegato 5).

QUESITO N. 3

L'immobile oggetto della presente esecuzione è sito nel Comune di San Giovanni Suergiu in Via Cavour n. 35 piano primo e cortile di pertinenza la piano terra. La struttura è in cemento armato e fa parte di un maggior fabbricato che si sviluppa su 2 livelli fuori terra con cortile di pertinenza; al piano terra c'è un'altra unità immobiliare nella quale vive la madre dell'esecutato, la Signora _____. L'appartamento oggetto di pignoramento è come sopradescritto distinto al NCEU al Foglio 25, part. 540, subalterno 4, Cat. A2

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 406/2018 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

consistenza 135 mq e rendita Euro 433,82; di seguito viene fornita una descrizione approfondita (Appendice 1).

L'appartamento si trova al piano primo e ha ingresso da una scala esterna che parte dal cortile in comune con l'altra proprietà al piano terra. Il cortile di pertinenza è un lotto completamente libero separato da una recinzione e adiacente al terreno su cui giace il fabbricato; anche il lotto di pertinenza è prospiciente la Via Cavour. L'immobile residenziale è composto da un ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura open space, una lavanderia, un corridoio, un bagno due camere da letto singole, una camera da letto matrimoniale con bagno padronale e due verande; è presente un sottotetto non abitabile raggiungibile attraverso una botola aperta sul corridoio e provvista di una scala retrattile. Allo stato attuale l'immobile è in **pesse condizioni evidentemente dovute a un grave incendio** che ne ha devastato le buone rifiniture di cui era dotato. Al momento del sopralluogo gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e le pompe di calore) non sono funzionanti e anche gli infissi sono in pessimo stato di conservazione per la motivazione di cui sopra. L'immobile appare regolarmente allacciato alla fognatura anche se l'impianto idrico non è funzionante e non c'è il contatore dell'acqua. Allo stato attuale la situazione è posta in sicurezza ma l'appartamento non risulta agibile e ha bisogno di un intervento di ristrutturazione integrale che viene computato con la presente relazione (Appendice 3). Dal rilievo del 15/12/2021 sono risultate le seguenti superfici (Appendice 1):

SUPERFICI RESIDENZIALI

▪ SOGGIORNO PRANZO E A.C.	MQ 46,61
▪ LAVANDERIA	MQ 3,46
▪ BAGNO 1	MQ 7,80
▪ CAMERA 1	MQ 12,56
▪ CAMERA 2	MQ 24,11
▪ CAMERA 3	MQ 13,40
▪ BAGNO 2	MQ 4,36
▪ CORRIDOIO	MQ 7,72

SUPERFICI NON RESIDENZIALI

▪ VERANDA 1	MQ 23,09
▪ VERANDA 2	MQ 4,80
▪ CORTILE DI PERTINENZA	MQ 74,92
▪ SOTTOTETTO	MQ 128,86



QUESITO N. 4

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento presentato dal creditore procedente in data 09/11/2018, corrispondono ai dati reali del compendio pignorato (Allegati 2 e 3).

QUESITO N. 5

L'unità immobiliare è regolarmente accatastata e conforme ai dati prodotti dal creditore procedente nell'atto di pignoramento. Si precisa che dai rilievi effettuati l'unità presenta lievissime difformità interne rispetto alla planimetria catastale che riguardano un arredo fisso come il camino in muratura e partizioni interne facilmente regolarizzabili; dalla planimetria catastale non risulta il sottotetto accessibile dalla botola sul corridoio; nel sottotetto sono presenti delle piccole aperture finestrate (non si è potuto rilevarle per problemi di sicurezza statica della scala retrattile non utilizzabile). Si potrebbe procedere alla variazione catastale con l'aggiunta della superficie del sottotetto non abitabile o in alternativa, alla chiusura della botola e delle aperture per rendere il vuoto tecnico non accessibile così da riportare lo stato dell'immobile conforme anche ai titoli abilitativi depositati in negli uffici comunali come di seguito specificato.

QUESITO N. 6

L'immobile oggetto di pignoramento, ricade all'interno della Zona omogenea B2 del Piano Regolatore del Comune di San Giovanni Suergiu. L'unità immobiliare come sopra riportato fa parte di un maggior fabbricato costruito nel 1976 in forza della licenza edilizia n. 62 prot. 2714 del 23/08/1976 rilasciata a nome del Signor _____ con la quale era stato costruito il piano terra. Successivamente l'immobile è stato oggetto dei seguenti atti abilitativi (Allegato 4):

- Concessione edilizia N. 21 del 29/03/1985 e successiva variante protocollo n. 1247 del 20/03/1986 per la sopraelevazione del fabbricato con la costituzione del piano primo oggetto di Pignoramento;
- Concessione edilizia N. 22 del 14/10/1997 per il completamento delle opere di sopraelevazione suddette volturata poi all'esecutato Signor _____
- Autorizzazione Edilizia protocollo n. 1527 del 19/05/2004 per variazioni interne ed esterne dell'immobile oggetto di pignoramento.

L'appartamento non è dotato dell'agibilità e non può attualmente e senza un intervento edilizio rilevante (Appendice 3) ottenere il certificato per le condizioni di devastazione in cui versa.

Lo stato attuale dell'appartamento, volumetricamente risulta conforme agli atti abilitativi sopracitati (Allegato 4) e le lievi difformità rilevate in fase di sopralluogo riguardano solamente l'apertura della botola sul vuoto tecnico/sottotetto con le relative aperture, il camino sul soggiorno in quanto arredo fisso e l'inclinazione longitudinale della parete di ingresso al corridoio / zona notte.

Le violazioni sopradescritte sono risolvibili con una semplice comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) atta a riportare lo stato dei luoghi come da autorizzazione edilizia del 2004 (Allegato 4) o con una mancata CILA se si volesse tenere lo stato come da rilievo (Appendice 1).

QUESITO N.7

L'immobile oggetto di pignoramento come suddetto, è una civile abitazione unica con cortile di pertinenza accatastato nello stesso subalterno e al momento non alienabile; si procede infatti ad una stima per una unica unità immobiliare.

QUESITO N. 8

L'immobile è stato pignorato per l'intera proprietà compreso il cortile di pertinenza che risulta essere del Signor

QUESITO N.9,10

Al momento del sopralluogo avvenuto in data e 15/12/2021 l'unità immobiliare residenziale risulta libera e disabitata.

QUESITO N.11

L'immobile commerciale sito nel Comune di San Giovanni Suergiu in Via Cavour n. 35, per la posizione in cui ricade all'interno dello strumento urbanistico vigente e nel territorio, non risulta soggetto ad alcun tipo di vincolo (storico, artistico, paesaggistico, di assetto idrogeologico, alberghiero, di inalienabilità o indivisibilità).

QUESITO N.12

L'immobile commerciale sito nel Comune di San Giovanni Suergiu in Via Cavour n. 35 non è gravato da censo, livello o uso civico.



QUESITO N. 13



STIMA DEL BENE

a. Indagini di mercato

Al fine di valutare il valore commerciale dell'immobile pignorato, si è ritenuto opportuno effettuare indagini di mercato nella zona, presso agenzie immobiliari ed altri canali di compravendita, riguardanti la valutazione media di mercato verso locali ad uso residenziale simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il criterio comparativo, ha preso in esame i prezzi commerciali praticati per immobili simili e oltre che all'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione, la disponibilità dei servizi e all'analisi dei prezzi della banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2021 -I Semestre (Osservatorio prezzi degli immobili).



Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

- Andamento del mercato nella zona: sufficiente;
- Grado di urbanizzazione: completo;
- Servizi: nelle immediate vicinanze.

Risulta doveroso constatare che ogni immobile, seppur assimilabile ad altri per zona, tipo di costruzione e vetustà, mantiene caratteristiche intrinseche sue proprie e pertanto non paragonabili alle altre realtà della zona. Le quotazioni valgono se si considera l'edificio nel suo complesso; queste variano di valore a seconda delle caratteristiche posizionali e qualitative. Gli immobili fanno riferimento ad una tipologia identica per cui l'analisi varrà per tutti.



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 406/2018 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI



Il prezzo di mercato stabilito oscilla tra 600,00 e 700,00 al €/mq commerciale per appartamenti con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Considerando la media, tra il valore inferiore e quello superiore dei succitati prezzi, eliminati i casi estremi in entrambi i sensi, visti anche i listini delle più importanti agenzie di intermediazione immobiliare e consultati gli operatori dell'intermediazione immobiliare operanti nella zona, si definisce come quotazione media unitaria di mercato l'importo di circa **650,00 €/mq**.

Si evidenzia che mentre non c'è particolare mercato per immobili di dimensione pari a quello in oggetto, il discorso è diverso per immobili con tipologia bivano o trivano di circa 70 mq; per questi ultimi si segnalano diverse compravendite di immobili di nuova costruzione e ristrutturati con quotazione di mercato media unitaria di mercato di circa 1.000,00 €/mq.

b. Consistenza

Il computo della consistenza della superficie commerciale (SC) dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici, ricavata dalla superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Dalla verifica della visura catastale si ricava:

APPARTAMENTO: SUPERFICIE COMMERCIALE (SC) = 155,00 mq

c. Criterio di stima, ipotesi di spesa

Ai sensi dell'allegato al Provvedimento del 27 luglio 2007 dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)", la seguente perizia determina il più probabile **Valore Reale** di mercato del bene in oggetto (**VR**), calcolato ragguagliando il **Valore Normale (VN)** dell'immobile per un coefficiente di merito (**K_{merito}**).

Il valore normale dell'immobile è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato C al



decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale". I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale, secondo le modalità indicate.

Al fine di integrare il valore normale dell'immobile occorre tenere conto anche dei seguenti ulteriori criteri in possesso dell'ufficio:

- valore del mutuo, per gli atti soggetti a IVA, nel caso sia di importo superiore a quello della compravendita;
- prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione, ad altre prove certe e, in particolare, alle risultanze delle indagini finanziarie;
- prezzi che emergono da offerte di vendita del soggetto controllato;
- prezzi che emergono da offerte di vendita al pubblico tramite i media;
- prezzi che emergono da analoghe vendite eseguite dal soggetto controllato;
- ristrutturazioni desunte dai dati relativi ai permessi di costruire e alle SCIA/CILA (denunce di inizio attività) trasmesse dai comuni e alle detrazioni dichiarate per spese di recupero del patrimonio edilizio.

Il **Valore Normale** dell'immobile è quindi determinato dal prodotto tra il valore normale unitario (VNU) e la superficie commerciale (SC) e viene espresso in Euro.



$$VN = \underline{VNU} \times \underline{SC}$$

Dove:

- VNU (€/mq) è il Valore Normale Unitario, calcolato nel seguente modo:

$$\underline{VNU} \text{ (€/mq)} = \text{Val OMImin} + (\text{Val OMImax} - \text{Val OMImin}) \times K$$

Val OMImin e Val OMImax indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K = (K1 + 3 x K2) / 4 rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della precedente formula.

- SC(mq) è la Superficie Commerciale, calcolata come al punto b. (Consistenza)

Il Valore Probabile risulta pertanto: $VRI = VN \times K_{\text{merito}}$, in quanto è stato ragguagliato con dei coefficienti di merito (K_{merito}) che analizzano vetustà, collegamenti, tipologia, manutenzione, rifiniture e servizi dell'edificio e tipologia, manutenzione, esposizione, livello di piano, rifiniture e dotazioni dell'immobile in oggetto.

Analizzando nel dettaglio l'immobile a destinazione residenziale censito al NCEU del Comune di San Giovanni Suergiu al foglio n.25, mappale n.540, subalterno n.4, dalla verifica della visura catastale si ricava:

APPARTAMENTO: SUPERFICIE COMMERCIALE (SC) = 155,00 mq

Visti i dati:

*Val OMImin = 700,00 euro/mq
Val OMImax = 950,00 euro/mq
K = 0,38
VNU = 793,75 euro/mq
K_{merito} = 0,83*

il Valore Commerciale Reale dell'immobile sarà:

$$VRU = 655,76 \text{ euro/mq}$$

$$SC = 155,00 \text{ mq}$$

$$VRI = 101.642,72 \text{ euro} \approx \text{valore arrotondato } VRI = 101.650,00 \text{ Euro}$$

Al Valore reale si operano alcune riduzioni per ottenere quello che possiamo definire un «valore di mercato rettificato». In particolare si apporta una «riduzione del valore di mercato» per la «assenza della garanzia per vizi del bene venduto», stimata nel 10% del Valore Commerciale Reale dell'Immobile (VRI):

$$VRI = 101.650,00 \text{ euro}$$

$$\text{Percentuale riduzione} = 10\% \text{ di } VRI = 10.165,00 \text{ euro}$$

Da cui:

$$VRIR = VRI - 10\% \text{ di } VRI = 101.650,00 \text{ euro} - 10.165,00 \text{ euro} = 91.485,00 \text{ euro}$$

Infine, si dovranno detrarre tutte le suddette spese calcolate da sostenere, finalizzate alla regolarizzazione del bene:

- Opere edilizie compute per il ripristino dell'immobile (Appendice n. 3)	-€ 53.235,99
- Pratiche catastali per inserimento sottotetto	-€ 500,00
- Attestato Prestazione Energetica APE	-€ 300,00
- Pratiche Edilizie (Opere Interne e Man.Ordinaria)	-€ 800,00
<u>Agibilità</u>	-€ 700,00
TOT Spese da sostenere (TOT SP)	-€ 55.535,99

Pertanto, considerando:

$$VRIR = 91.485,00 \text{ euro}$$

$$TOT SP = 55.535,99 \text{ euro}$$

Il valore reale di mercato dell'immobile, rettificato e al netto detto spese da sostenere (VRMI) sarà:

$$VRMI = VRIR - TOT SP = 91.485,00 \text{ euro} - 55.535,99 \text{ euro} =$$

$$= 35.949,01 \text{ euro} \approx 36.000,00 \text{ euro}$$

**IL VALORE DELL'IMMOBILE COMMERCIALE IN OGGETTO È QUINDI PARI A: € 36.000,00
(TRENTASEIMILA/00)**

QUESITO N. 14

Non si sono potute accertare eventuali spese fisse riguardanti il bene pignorato; al momento del sopralluogo il contatore della corrente elettrica e quello della rete idrica risultano staccati e non è presente il numero di utente dei servizi.

Conclusioni

Ritenendo di aver assolto al mandato, la sottoscritta, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica di 15 pagine compresa di sei (6) allegati e due (3) appendici compresa la check list.

Si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento o necessità.

Il CTU

Ing. Marianna Fiori

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 406/2018 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI



ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA AL VENTENNIO
2. VISURA CATASTALE STORICA
3. PLANIMETRIA CATASTALE
4. CONCESSIONE EDILIZIA 121/2005 CON GRAFICI E COLLAUDO STATICO
5. ANAGRAFE ESECUTATO
6. CHECK LIST



APPENDICI

1. RILIEVO E ALLEGATO FOTOGRAFICO
2. VERBALE DI SOPRALLUOGO
3. COMPUTO METRICO RISTRUTTURAZIONE DA PREZZIARIO REGIONALE



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 406/2018 R.G.E. DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI

