

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: *esecuzione immobiliare iscritta al N. 471/17 del R.E. promossa da*

UNIPOL BANCA SPA c/

C.T.U.: **geom. Gianluca Floris**

UDIENZA: **27.10.2022**

1. PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione, con incarico disposto nell'udienza del 05.03.2021, invita il sottoscritto Gianluca Floris, nato a Cagliari il 13 Marzo 1968, geometra libero professionista con studio in Cagliari, al n. 18 della Via San Tommaso D'Aquino, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Cagliari col n. 2266 ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominato CTU nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. le veniva affidato il seguente incarico:

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 delle

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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, numero 47 ovvero dell'articolo 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 di 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 via stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante di 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 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;

2. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra del maggior fabbricato ubicato sul vicolo I Matteotti avente acceso particolare dal civ. 20 della detta via, composto da soggiorno, cucina, zona cottura, disimpegno, due camere, bagno, veranda e balcone. Detto immobile risulta distinto nel NCEU al F. 7, mappale 1822, sub.4, ctg. A/3, classe U, vani 8, piano T, rendita € 454.48, vico II Corso Giacomo Matteotti n. 18.

2.1. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente da inizio alle operazioni peritali verificando, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma C.P.C procedendo in data 26/08/2022 alle ore 17,00 previa comunicazione, con sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, sito nel comune di Gonnese Vico II Matteotti civico 18, in presenza del Signor _____ coadiuvato da un collaboratore di fiducia. Per la verifica della consistenza e corrispondenza urbanistica e catastale procedeva alle misurazioni dei luoghi esaminando la documentazione rilasciata dall'Agenzia Entrate Ufficio Territorio Servizi Catastali (indagini iniziate in data antecedente al sopralluogo).

Espletate le verifiche dei documenti rilasciati dagli uffici competenti, nonché una attenta disamina della documentazione presente nel fascicolo telematico, analizzato il mercato immobiliare della zona e reperito le necessarie informazioni relative alle quotazioni della zona di riferimento, lo scrivente ha predisposto la presente relazione di stima.

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2

[a) verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...); segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore quelli mancanti o inidonei; b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio (...); c) acquisisca (...), le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (...); d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (...); 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 (...); 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.;

SI RIMANDA ALL'ELLAGATO

BENE N° 1-QUOTA PARI A 1/1 APPARTAMENTO IN GONNESA VICO IIGIACOMO MATTEOTTI N. 18 (CATASTO FABBRICATI) F.7 MAPP. 1822 SUB. 4

PROVENIENZE

Periodo	Proprietà	Atti			
03/06/2008	A favore contro	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. Romagno Giuseppe Werter	03.06.2008	14884	6712
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	18.06.2008	21663	14807
		Immobile			
		Comune	natura	foglio	mappale
Gonnesa	Catasto urbano	7	1822 sub.4		

Periodo	Proprietà	Atti			
26.09.2007 Atto di permuta	Contro (quota5/15)	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. Romagno Giuseppe Werter	29.06.2007	12569	5024
	Quota(2/15)	Trascrizione			
		Presso	Data	Art.	casella
	Quota (2/15)	CONSERVATORIA DI CAGLIARI	26.07.2007	19998	30681
	Quota (2/15)	Immobile			
		Comune	natura	foglio	mappale
Quota (2/15)	Gonnesa	Catasto Terreni	7	2764_2765_2780	
Quota (2/15)	A favore				
(quota1/1)					
Periodo	Proprietà	Atti			
05.07.2006 Successione legittima n. 20 vol. 88 (23.02.2009 art. 3982)	Contro (quota1/1)	Successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	A Favore (quota1/3)	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Quota(2/15)				
	Quota (2/15)	Immobile			
		Comune	Natura	Foglio	mappale
	Quota (2/15)	Gonnesa	Catasto terreni	7	2762_2763_2764_2765_2780
Quota (2/15)					
Quota (2/15)					
Quota (2/15)					



- 1) Con l'atto di permuta a rogito del notaio Romagno Giuseppe Werther del 29.06.2007, rep.12569 trascritto il 26.07.2007, r.p. 19998, r.g. 3068 1, le signore
 , hanno accettato l'eredità di
 , nato a gonnesa il 12.05.1943 ed ivi deceduto il 05.07.2006. Immobili: CT F.7 mapp
 2764_2765_2780 (ente urbano)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Periodo	Proprietà	Atti			
06.06.1972 Compravendita	A favore (quota1/1) contro	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. Maurizio Anni	06.06.1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Cas.	Art.
			16.06.1972		9273
		Immobile			
		Comune	natura	foglio	mappale
		Gonnesa	Catasto Terreni	7	Terreno di mq 704 costituito dai mappali: 193sub.b (300mq.) 462sub.b (partic. Def. 1163) 380 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Periodo	Proprietà	Atti			
06.06.1972 Compravendita	A favore (quota1/1) contro	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DR. Maurizio Anni	06.06.1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Cas.	Art.
			16.06.1972		9274
		Immobile			
		Comune	natura	foglio	mappale
		Gonnesa	Catasto Terreni	7	Terreno di mq 707 costituito dai mappali: 193sub.a (85mq.) 462sub.a (partic. Def. 462) 570 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Successiva nota in rettifica in data 22.09.1972 art. 13948 in quanto nella precedente nota di trascrizione venne indicato che "il Sig. _____ vendete al Sig. _____", fermo il restante contenuto della nota.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia dell Entrate di CAGLIARI aggiornate al 09/10/2022, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul suddetto immobile:

1. **ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2008 - Registro Particolare 5445 Registro Generale 28294**
Pubblico ufficiale ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER Repertorio 15381/7087 del 08/08/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. **TRASCRIZIONE CONTRO del 01/12/2017 - Registro Particolare 25388 Registro Generale 34503**
Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 6848 del 22/11/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

SITUAZIONE STORICA CATASTALE DELL'IMMOBILE

Gonnesa F.7 mapp. 462 mq 570(impianto meccanografico)

- Con TM del 27/12/1991 Pratica n. CA0278394 (Annotazione di immobile: comprende il num. ro 1824 di 17 mq) pertanto la particella costituisce il nuovo mappale 462 di mq 587 – Ente Urbano .

- Con Frazionamento del 05/05/2007 (n.224138.1/2007) si sopprime il mapp. 462 di mq 587 con costituzione dei mappali 2766 (mq 17)_2767 (mq 569)_2768 (mq 1)

- Con FRAZIONAMENTO del 12/06/2007 (n.399361.1/2007) si sopprime il mappale 2767 (mq 569) per originare mapp. 2780 (mq 17) 2781 (mq 552)

Gonnesa F.7 mapp. 1163 mq 380 (impiantomecanografico) ex 462sub. b

Con VARIAZIONE GEOMETRICA del 27/12/1991(n.114016.1/1991) *si sopprime la particella: Foglio 7 Particella 1163 si costituiscono le seguenti particelle: Foglio 7 Particella 1823, Foglio 7 Particella 1824 (mq 17)*

Gonnesa F.7 mapp. 1824 mq 17

TIPO MAPPALE (n.114016.1/1991)del 27/12/1991

- *soppresso i seguenti immobili: Foglio 7 Particella 1824*

- *variato i seguenti immobili: Foglio 7 Particella 462*

Annotazione di immobile: UNITO AL NUM. RO 462 (particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 587 mq)

Dati identificativi

Catasto **Terreni** - Comune di **GONNESA** Foglio **7** - Particella **462**

Dati di classamento

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **587** m2

Gonnesa F.7 mapp. 1823 mq 363 mq

FRAZIONAMENTO (n.224138.1/2007) 02/05/2007

soppresso i seguenti immobili: Foglio 7 Particella 1823

- costituito i seguenti immobili: Foglio 7 Particella 2762, Foglio 7 Particella 2763, Foglio 7 Particella 2764, Foglio 7 Particella 2765

Gonnesa F.7 mapp. 462 mq 587 mq

FRAZIONAMENTO n. 224138.1/2007 del 02/05/2007

Soppresso costituisce:

Foglio 7 - Particella 2766 Superficie: 17 m2

Foglio 7 - Particella 2767 Superficie: 569 m2

Foglio 7 - Particella 2768 Superficie: 1 m2

Gonnesa F.7 mapp. 2767 mq 569 mq

FRAZIONAMENTO (n.399361.1/2007) del del 12/06/2007

- costituito i seguenti immobili:

Foglio 7 Particella 2780 (17mq)

Foglio 7 Particella 2781(552 mq)

- soppresso i seguenti immobili:

Foglio 7 Particella 2767

**3.2 _ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3**

[descrive (...) 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 (...)]_

INDIVIDUAZIONE DEL BENE.

Trattasi di appartamento destinato a civile abitazione, individuato al piano terra di maggior fabbricato sito nel comune di Gonnesa, con accesso dal vico II G. Matteotti, 18 .

L' intero edificio (in rosso nella seguente immagine) presenta uno sviluppo verticale su tre livelli fuori terra, accessibile dalla pubblica via mediante un'area di passaggio comune, estranea al procedimento esecutivo e rappresentata nelle figure sottostanti con il colore giallo.





Nota del consulente: Per una migliore identificazione catastale della superficie interessata dalla servitù di passaggio e pertanto della titolarità della stessa, lo scrivente ritiene necessario procedere, eventualmente con un rilievo di dettaglio di inquadramento dei termini di confine dello stradello e delle proprietà al contorno.

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA.

L'immobile ricade all'interno di una fascia definita dall'OMI come "B1/Centrale/CENTRO ABITATO" del Comune di Gonnese, presenta una ragionevole accessibilità alla principale arteria viaria di comunicazione del paese.

Trattasi di una zona la cui destinazione d'uso prevalente degli immobili è quella residenziale, mentre la tipologia prevalente delle abitazioni è del tipo "economico".

CARATTERISTICHE TECNICO COSTRUTTIVE E FINITURE DELL'IMMOBILE.

Il maggior fabbricato su cui ricade l'unità abitativa, mostra caratteristiche tecnico costruttive del tipo tradizionale, con rifiniture tipiche degli anni in cui è stato realizzato e successivamente ampliato (sopraelevazione di un unità abitativa) ;

IMMOBILE OGGETTO DEL PROCEDIMENTO.

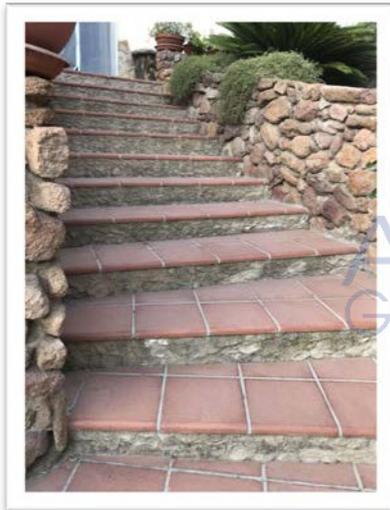
L'intero edificio, risulta realizzato su un appezzamento di terreno che presenta una notevole pendenza, pertanto l'immobile oggetto di valutazione risulta avere un affaccio nel prospetto principale (in rosso nella figura sottostante) su un livello fuori terra, mentre l'affaccio sul retro risulta al piano terreno.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'unità abitativa con ingresso da scala esterna, risulta attualmente composto da Ingresso soggiorno; cucina, cottura; bagno; tre camere; disimpegno; lavanderia; veranda coperta a livello e balcone nel quale e stata realizzata una tettoia.



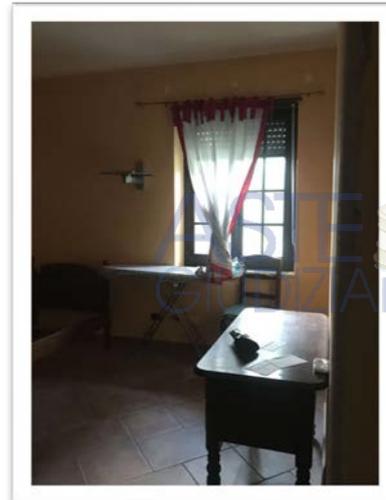
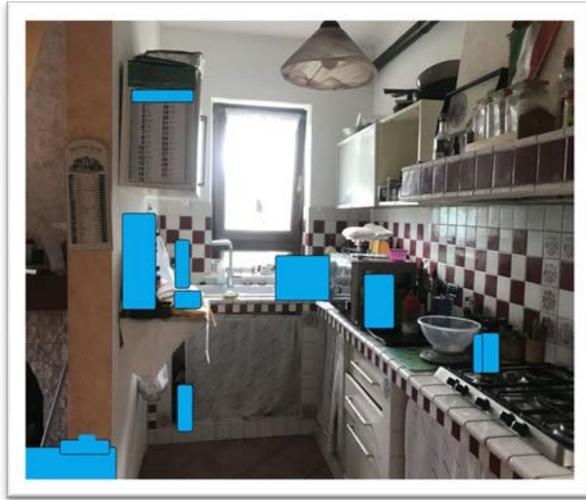
ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

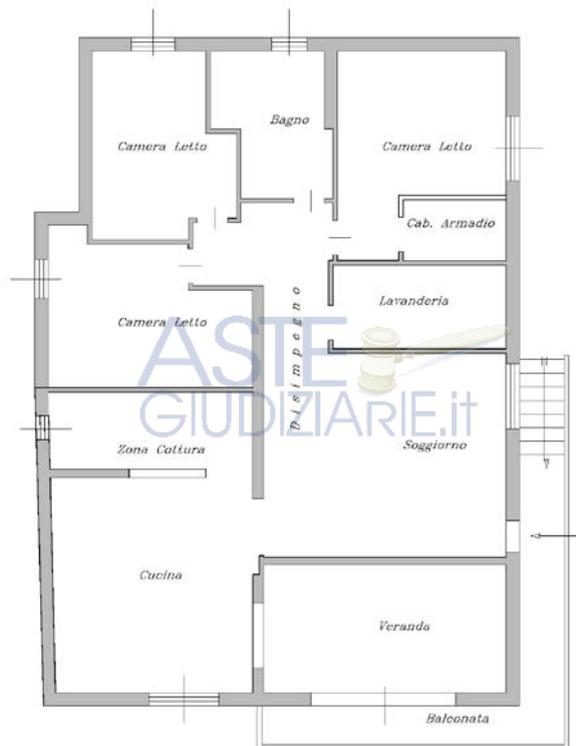
ASTE
GIUDIZIARIE.it





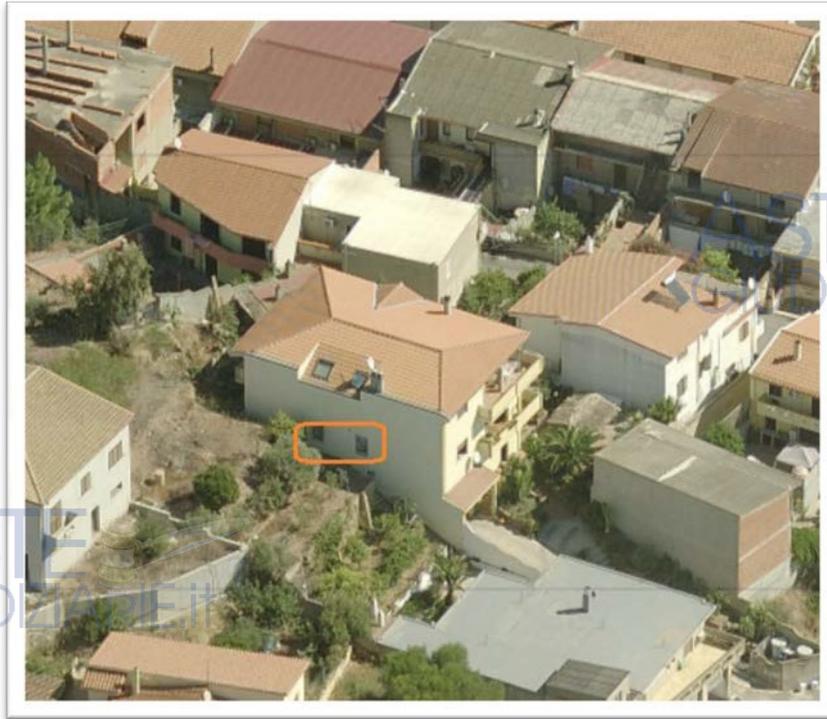
- Per la distribuzione interna degli ambienti, si rimanda alla planimetria allegata.

PIANTA PIANO TERRA



Nota bene: si rileva la presenza di superfici finestrate nell'ambiente zona cottura e camera da letto con affaccio diretto su altra proprietà contigua identificata al C.T. con il mapp.1163, meglio individuato nella figura sottostante con il colore arancio.





DOTAZIONI IMPIANTISTICHE.

L'immobile è dotato d'impianto elettrico, di illuminazione e televisivo; di impianto idrico e fognario, presente nei bagni e nella cucina; impianto di riscaldamento autonomo con stufa pellet e camino realizzato nel soggiorno. Il bagno, risulta dotato di wc; bidet; lavabo; cabina doccia. Tutti i sanitari risultano provvisti di rubinetteria del tipo monocomando.

Da informazioni rese dalla proprietà, parrebbe che sull'immobile oggetto di stima insista una servitù di passaggio dell'impianto fognario dell'unità abitativa del piano sovrastante.

FINITURE.

L'unità abitativa risulta ultimata in tutte le sua parti, intonaci finiti al fratazzo, ultimati con tinteggiatura lavabile; pavimentazione realizzata in gres porcellanato del tipo monocolor posato in diagonale.

- L'ambiente cottura risulta placato, quanto meno per l'altezza della parete libera da pensili e mobili, con piastrelle del tipo gres fugato; il bagno risulta invece interamente placato con mattonelle in gres ceramico.

- L'unità abitativa risulta priva di porte interne ad eccezion fatta per la lavanderia; gli infissi esterni in PVC con doppio vetro (vetrocamera) nell'ambiente soggiorno, cottura e camera da letto; gli altri



ambienti risultano dotati di infissi in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc; il portoncino d'ingresso del tipo blindato; davanzali delle finestre e soglie delle porte finestre finiti con lastre di marmo.

- Tutti i locali interni sono illuminati ed aerati naturalmente; l'altezza utile media dell'unità abitativa è pari a cm 280,00 circa.

Le condizioni generali dell'immobile risultano in buono **stato di manutenzione in relazione anche alla vetustà.**

CONSISTENZA:

sulla base della planimetria catastale e misurazioni eseguite in loco, si ha :

- Superficie coperta dell'unità immobiliare (residenziale) è pari a circa mq 145,00;
- Superficie balconi (non residenziale) a circa mq 35,00 ;
- Per il calcolo della superficie commerciale, tenuto conto delle destinazione d'uso dei vari ambienti si procede come segue:
- Superficie coperta dell'alloggio al 100% (mq 145,00) = **mq 145,00 circa** .
- Superficie dei balconi e terrazze al 25% (mq 35,00x 0,25) = **mq 8,75 circa** .

Per quanto sopra esposto: **Superficie Commerciale** o **Superficie Convenzionale Vendibile** pari a circa **mq 153,00 circa**.

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Dalla situazione degli atti informatizzati, riscontrabile dalla visura relativa al catasto fabbricati, l'immobile risulta regolarmente accatastato e censito al

Comune censuario di Gonnese F° 7 mapp. 1822 sub. 4 cat. A/3; cl U vani 8; sup cat. mq 155 rendita € 454,48

Vico secondo del Corso G. Matteotti n. 18/A piano terra

Intestatario :

nato a Gonnese il 27/09/1971 prop. 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.3 _ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 4



[accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (...)]_

Dall'Atto di pignoramento si rileva quanto segue.

“Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra del maggior fabbricato ubicato sul vicolo I Matteotti avente accesso particolare dal civ. 20 della detta via, composto da soggiorno, cucina, zona cottura, disimpegno, due camere, bagno, veranda e balcone. Detto immobile risulta distinto nel NCEU al F. 7, mappale 1822, sub.4, ctg. A/3, classe U, vani 8, piano T, rendita € 454.48, vico II Corso Giacomo Matteotti n. 18.”

Si riscontrano le seguenti incongruenze tra stato dei luoghi e atto di pignoramento :

nella descrizione della distribuzione relativa ai vani non viene citata una terza camera da letto e relativa lavanderia.

3.4 _ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 5

[proceda, -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati (...)]_ proceda ove necessario (...), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (...)]_

Come già in indicato nel paragrafo precedente **3.3**, lo scrivente precisa che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento individuano l'immobile e consentono la sua univoca identificazione. Si precisa inoltre che anche la planimetria catastale ben identifica e rappresenta lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, ad eccezion fatta per la presenza di un ambiente lavanderia ricavato dalla zona soggiorno. Lo scrivente rimane a disposizione dell'Ill. mo Giudice delle Esecuzioni per procedere, previa autorizzazione, alle eventuali variazioni catastali necessarie.

3.5 _ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 6

[indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale]_

- Come si evince dal Piano Urbanistico Comunale l'immobile ricade in zona B2.

ZONA URBANISTICA:

Zona “B” - di Completamento Residenziale:

Norme di carattere generale

Sono sempre consentiti sugli immobili esistenti gli interventi definiti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art.31 della L. n.457/78 e dell'art.3 comma 1 del D.P.R. n.380/01. Sono inoltre consentiti gli interventi di nuova costruzione di cui alla lettera e) come definiti dall'art.3 comma 1 del D.P.R. n.380/01. Qualora gli interventi riguardino ricostruzioni, anche parziali di volumi, in conseguenza di demolizioni essi devono rispondere altresì alle prescrizioni relative alle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti stabilite per la zona.

Nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti
Parametri edilizi ed urbanistici di zona: L'indice fondiario massimo è di 3,0 mc/mq

Limiti generali d'altezza

Salvo differente determinazione da stabilirsi in sede di Piano Attuativo o studio di Comparto Edificatorio, l'altezza, così come misurata in sede del computo dei volumi di cui al D.A. 2266/83, nel suo valore massimo è generalmente fissata in 10,5 m.

Rapporto di copertura

Limitatamente ai lotti inedificati o risultanti liberi in seguito a demolizione il rapporto di copertura è fissato nella misura del 70% della superficie del lotto stesso.

Distacchi dai confini

È previsto in generale il diritto di costruire in aderenza ai confini del lotto. È consentito il distacco dei fabbricati dai confini esistenti, purché esso non sia inferiore a 5 m. dal confine stesso, e comunque la distanza fra pareti finestrate non deve essere inferiore a mt. 8 (Comune di III classe). In quest'ultimo caso, tra le proprietà confinanti, è fatto obbligo di stipulare apposita convenzione regolarmente registrata e trascritta, in accoglimento del criterio più restrittivo.

Distacchi tra gli edifici

Nel caso di prospetti con affacci, il distacco tra gli edifici non potrà essere inferiore a 8 m. e in ogni caso ai due terzi della media delle altezze dei due edifici prospicienti. Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del decreto dell'Assessore degli EE.LL. Finanze ed Urbanistica n.2266/U del 20.12.1983 o resesi libere a seguito di demolizioni, che si estendono sul fronte strada o in profondità per una larghezza inferiore ai 24 m, nel caso di dimostrata impossibilità a costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti soluzioni tecnicamente e qualitativamente inaccettabili, è ammessa la riduzione del distacco minimo, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La concessione di tale speciale beneficio sarà valutata dalla Commissione Urbanistica Comunale, con particolare attenzione all'effettiva impossibilità a costruire in aderenza o nel rispetto delle distanze di cui sopra. Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare provvedimento autorizzativo e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà rispettare i fili fissi del piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili. In tutte le zone C, per le aree eventualmente ricadenti all'interno di perimetri di pericolosità idrogeologica individuati dal PAI, varrà quanto previsto dalle norme di attuazione del PAI stesso.

[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 (...)]_

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA.

Da un'analisi della documentazione tecnico-amministrativa depositata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gonnese, si rileva che l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza della **concessione edilizia n. 133 del 02/10/1979 (piano scantinato e piano rialzato) e successiva variante di sopraelevazione (realizzazione piano primo) di cui alla concessione edilizia n. 09 del 05/02/2007 (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo).**

Nota bene: catastalmente l'unità abitativa oggetto di stima viene identificato come "PIANO TERRA" mentre negli elaborati grafici di progetto identificata come "PIANO RIALZATO".

Con Comunicazione del 29/07/2022 l'ufficio urbanistico del Comune di Gonnese in risposta al sollecito di richiesta di accesso agli atti amministrativi, notifica quanto segue:

*La presente per comunicarle che la ditta SisAr che detiene il materiale d'archivio comunale **ha trasmesso il referto negativo** anche per la ricerca del fascicolo edilizio intestato Ballocco Roberto e Balia Manuela relativo all'immobile sito in Loc. Nuraxi (o Vico 2' Matteotti) a Gonnese di cui alla Concessione Edilizia n. 9 del 05/02/2007 avente ad oggetto "Sopraelevazione a P.P. di un fabbricato esistente".*

Per quanto sopra, allo scrivente non viene fornita la necessaria documentazione del progetto approvato di cui alla concessione edilizia n. 9 del 05.02.2007 (non rinvenuta negli archivi dell'ente), indispensabile per la verifica della conformità urbanistica fra stato dei luoghi e progetto approvato.

Note del Consulente:



Pur trattandosi di una pratica di sopraelevazione, da informazioni rese dal tecnico progettista, la stessa riguarda modifiche progettuali e volumetriche dell'intero fabbricato (compreso il piano terra/rialzato oggetto di stima).

In assenza delle tavole progettuali, parte sostanziale della concessione edilizia del 2007 e inerenti l'intero stabile edificato, lo scrivente è impossibilitato a formulare un giudizio di conformità urbanistica.

Nota bene: La regolarità o conformità urbanistica e' la corrispondenza tra lo stato di fatto ed il titolo abilitativo con cui l'ente competente in materia edilizia (solitamente il comune) ha autorizzato la realizzazione o modifica dell'immobile. Per verificare se un immobile e' dotato della conformità urbanistica bisogna quindi confrontare lo stato di fatto con il progetto depositato negli archivi comunali.

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Gonnese in merito alla criticità del caso specifico, ovvero la presenza di una Concessione Edilizia rilasciata nel 2007 ma della quale ad oggi lo stesso ente dichiara di non aver reperito presso i propri archivi il fascicolo urbanistico (e relative tavole grafiche di progetto), lo stesso propone, per l'ottenimento della liceità dell'intero fabbricato, la presentazione di un Accertamento di Conformità /Attestazione di Conformità urbanistica che coinvolgerebbe anche le unità immobiliari estranee alla procedura esecutiva.

Nota Bene: l'avvio di una tale procedura necessita di un dettagliato rilievo dello stato dei luoghi dell'intero fabbricato e delle aree pertinenziali, di una successiva verifica del rispetto degli standard urbanistici, nonché il coinvolgimento e l'autorizzazione dei proprietari del maggior fabbricato. Eseguite le necessarie verifiche urbanistiche descritte (dell'intero fabbricato e lotto urbanistico), si potrà esprimere un giudizio di fattibilità all'ottenimento della liceità urbanistica e agibilità dell'intero fabbricato e di conseguenza dell'unità immobiliare oggetto di stima.



Stante la situazione sopra esposta, in assenza di un progetto di fattibilità alla liceità dell'immobile, lo scrivente non può formulare un giudizio di certezza sulla sanabilità delle eventuali difformità in osservanza agli standard urbanistici.

3.6 _ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 7



[dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)]_

L'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile, deve essere quindi trasferito in un unico lotto.



3.7 _ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 (...) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro (...)]_

- Il bene pignorato così come documentato dalla relazione Notarile allegata agli atti, risulta di proprietà esclusiva del soggetto pignorato.



3.8 _ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 9

*[accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;]_*

- L'immobile risulta occupato dall'attuale proprietario e la propria famiglia.



3.9 _ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 10

*[ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;]_*



- L'immobile risulta occupato dall'attuale proprietario e la sua famiglia.



3.10 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 11

[indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità]

- Dalle informazioni rese dall'ufficio Tecnico l'immobile in oggetto non risulta sottoposto a tali vincoli.

3.11 _ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 12

[verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo livello o uso civico e se via stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante di alcuno dei suddetti titoli]

- Dalle informazioni acquisite parrebbe non soggetto a tali gravami.

3.12 _ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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]

- Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato del bene oggetto di consulenza, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto a valore di mercato.

Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato dallo scrivente, sulla base di fonti informative di mercato, che potranno essere dirette o indirette. Le fonti dirette, o ufficiali, sono rappresentate dai listini periodicamente pubblicati da società e centri di ricerche, come ad esempio, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsa Immobiliare. Le fonti indirette sono invece costituite da interviste a operatori di mercato e da controlli delle inserzioni sulla stampa.

Nell'attribuzione del valore del bene in oggetto risulta indispensabile tener conto del Valore di mercato, ma anche di molti altri fattori legati alla particolare modalità di vendita, che comporta fra l'altro la mancanza di garanzie che si riferiscono ai vizi e un'alea d'incertezza relativa ai tempi di



effettiva immissione nel possesso; ne consegue che il valore di mercato di un immobile pignorato non può essere del tutto comparabile a quello di un immobile in regime di libero mercato.

Per pervenire comunque al valore medio di mercato si è condotta una ricerca di immobili simili

pubblicizzati su siti specializzati nel settore immobiliare, di cui si riportano i seguenti dati:

- 1) **Casa Indipendente in Vendita in Via Sant'Andrea 153 a Gonnese - 152mq**, con ingresso indipendente in ottime condizioni, sviluppata su più livelli e composta da: piano terra: ingresso, soggiorno conangolo cottura, camera o studio, bagno, cortile con ingresso carrabile; primo piano:disimpegno, tre camere letto, bagno, balcone; secondo piano mansardato, sottotetto tramezzato e pavimentato.

€ 135.000,00

(€/mq 888,00)

- 2) **Casa Indipendente in Vendita in Vicolo Il San Satta 11 a Gonnese - 80mq - Casa.it**
Unità indipendente con cortile. L'immobile è composto da un ingresso soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale e bagno finestrato con doccia. L'immobile presenta un ottima luminosità e spazi ampi ben arieggiati. A completare la soluzione un ampio cortile retrostante e un locale di sgombero dalle generose metrature. E' presente la possibilità di ampliare la struttura grazie alla presenza di un lastrico solare edificabile.

€ 55.000,00

€/mq 687,00)

- 3) **Quadrilocale in Vendita a Gonnese - 116mq - Casa.it**
elegante appartamento uso ufficio al primo piano diun immobile recentemente ristrutturato sito nella via principale e pedonale di Iglesias.L'immobile si sviluppa per una superficie di 116 mq. suddivisi in 4 vani luminosissimi - servizio.Tutti i vani si affacciano su Corso G. Matteotti.

€ 85.000,00

€/mq 732,00)

- Per le considerazioni sopra esposte, individua quale parametro di confronto unitario €/mq ed individua per l'immobile oggetto di stima, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, un valore medio pari a €/mq 750,00.

In linea con i Valori OMI riferiti all'anno 2021/2022

Valori OMI 2021/2				
Comune		GONNESA		
Zona OMI		B1/Centrale/CENTRO ABITATO		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)		
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	850	
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	700	
Laboratori	Normale	500	700	
Magazzini	Normale	500	700	
Negozi	Normale	700	900	
Uffici	Normale	700	900	

Stante la situazione sopra esposta, in assenza di un progetto di fattibilità alla liceità dell'immobile (come descritto nel paragrafo **3.5_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 6**), ritiene adeguato applicare cautelativamente allo stesso valore medio di mercato del bene un deprezzamento pari al 25%.

Nella percentuale di deprezzamento sono da intendersi ricompresi anche i costi tecnici e le opere edili (demolizioni e riduzioni di volumetrie in eccesso) eventualmente necessari per conformizzare l'unità abitativa .

Per quanto sopra €/mq 700 x mq 153,00 = € 107.100,00 a dedurre percentuale deprezzamento 25% pari ad € = 26.775,00 (€ 107.100,00 - € 26.775,00) = € 80.325,00

€ 80.325,00 valore più probabile di mercato dell'unità abitativa.

[..... 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'suo 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].

Al disposto dell' art. 2922 C.C.: "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa", ovvio che tale situazione renda meno appetibile l' acquisto di immobile nel contesto di un procedimento esecutivo, tanto da richiedere uno sconto sul valore di mercato tale da compensare l'acquirente del rischio connesso alla rinuncia alle ordinarie condizioni di garanzia. Non risultando letteratura sulla quale fondare una più soddisfacente stima analitica, lo scrivente adotta una valutazione discrezionale giudicando applicabile uno sconto del 10%, (€ 80.325,00 x 10% = € 8.032,00) € 80.325,00 - € 8.032,00 = € 75.000,00 cifra tonta

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di valutazione è pari a

cifra tonda €75.000,00 (euro settantacinquemila/00)

3.13 _ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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].

L'unità abitativa non fa parte di un condominio.

4_ CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico affidatogli, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con la documentazione allegata e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento allorché necessario.

Cagliari Ottobre 2022



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom. Floris Gianluca)

