

PROCEDIMENTI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 120/2023

RELAZIONE del C.T.U.

FOGLIO RIASSUNTIVO DEI DATI

TRIBUNALE DI CAGLIARI PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 120/2023

Creditore	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Debitore	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Diritti	
Piena Proprietà per l'immobile	XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobile oggetto (attuali identificativi catastali):

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Gonnesa	Via Dettori 19	7	2834		A/2	7 vani	106 mq		€ 524,28

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema tavolo

Creditore Procedente	XXXXXXXXXXXXXXXXXX		
Debitore	XXXXXXXXXXXXXXXXXX		
Titolo	Decreto ingiuntivo		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	Euro 23.640,04,	
Pignoramento	G.N (tavolare)		
Annotazione			
Atti opponibili?	Quali?		
	Data di notifica (497 c.p.c.)		
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	12/04/2023	
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		
Scadenza in festivo?	titolo esecutivo	1	
Documentazione depositata	precetto	1	
	atto di pignoramento	1	si
	nota di trascrizione	1	
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale	5	
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)		
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		
	Ottenuta proroga del termine?		
	Numero immobili pignorati	1	
N. estratto/i tavolare/i depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	VEDASI PAGINA PRECEDENTE		
DOCUMENTI MANCANTI			
Notifica ex art. 498 c.p.c.	Nome	(si/no)	
	Manolo Lucia	SI	
	Beviacqua Daniela	SI	
		no	
Notifica ex. art.599 c.p.c.	Nome	(si/no)	
		no	
		no	
		no	
Annotazione altri pignoramenti	Nome		

INDICE

1. PREMESSA
 2. IMMOBILI INDICATI NEL FASCICOLO DEL PIGNORAMENTO
 3. ACCERTAMENTI PERITALI
 4. RISPOSTA AI QUESITI
 - 4.1 – RISPOSTA AL QUESITO N.1
 - 4.2 – RISPOSTA AL QUESITO N.2
 - 4.3 – RISPOSTA AL QUESITO N.3
 - 4.4 – RISPOSTA AL QUESITO N.4
 - 4.5 – RISPOSTA AL QUESITO N.5
 - 4.6 – RISPOSTA AL QUESITO N.6
 - 4.7 – RISPOSTA AL QUESITO N.7
 - 4.8 – RISPOSTA AL QUESITO N.8
 - 4.9 – RISPOSTA AL QUESITO N.9
 - 4.10 – RISPOSTA AL QUESITO N.10
 - 4.11 – RISPOSTA AL QUESITO N.11
 - 4.12 – RISPOSTA AL QUESITO N.12
 - 4.13 – RISPOSTA AL QUESITO N.13
 - 4.14 – RISPOSTA AL QUESITO N.14
 - 4.15 – RISPOSTA AL QUESITO N.15
 5. CONCLUSIONI
 6. ELENCO ALLEGATI
- ALLEGATI

1 - PREMESSA

Il giorno **29/06/2023** il sottoscritto Ing. Stefano Zandara, iscritto ininterrottamente dal gennaio 2001 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4421, visto l'art. 173 bis disp.att. c.p.c., è stato nominato dall'III.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, quale Consulente Tecnico di Ufficio (C.T.U.) nel procedimento di esecuzione immobiliare **120/2023**, con l'incarico di redigere e depositare la Consulenza Tecnica d'Ufficio entro 30 giorni dalla prossima udienza di comparizione delle parti ex art. 569 cpc fissata per la data del **14/03/2024**

In data **06/07/2023**, il sottoscritto ha prestato giuramento telematico tramite invio di pec presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione.

L'incarico conferito è il seguente:

1) *provveda (il C.T.U.) - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo Ufficio;*

2) *a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

4) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) proceda - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettanti; 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 eseguito 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;

Il giudice ha altresì disposto che il sottoscritto CTU:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"

f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2 - IMMOBILI INDICATI NEL FASCICOLO DEL PIGNORAMENTO

Dagli atti di pignoramento, di cui al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare e da analisi più approfondita sulla documentazione catastale, acquisita in data **27/07/2023**, tramite accesso registrato al portale SISTER del sito www.agenziaentrate.it, e sulla documentazione fornita dagli Uffici Tecnici Comunali a seguito di esperita pratica di accesso agli atti, risulta che i beni sottoposti a procedura sono i seguenti:

Immobile

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Gonnesa	Via Dettori 19	7	2834		A/2	7 vani	106 mq		€ 524,28

3 - ACCERTAMENTI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nel mese di **luglio 2023** sono state condotte come segue:

- in data **27/07/2023** è stata acquisita la visura storica catastale depositata in atti, tramite accesso registrato al portale SISTER del sito dell'Agenzia delle Entrate;
- In data **20/11/2023** è stata acquisita la planimetria catastale depositata in atti, tramite accesso registrato al portale SISTER del sito dell'Agenzia delle Entrate;
- in data **07/08/2023** è stata inviata via raccomandata informativa al Debitore presso l'indirizzo di via Dettori 10 Gonnese;
- in data **30/08/2023** si è proceduto ad un primo tentativo di accesso agli atti presso il comune di Gonnese;
- in data **31/08/2023** è stata protocollata formale richiesta di accesso agli atti presso il comune di Gonnese;
- in data **09/09/2023** la raccomandata del 07/08/2023 è stata restituita al CTU in quanto inesitata; si è quindi provveduto a depositare presso la cancelleria del Tribunale di Cagliari la suddetta informativa;
- in data **16/11/2023** è stata rilasciata la documentazione richiesta dal comune di Gonnese;
- in data **05/12/2023** è stato condotto il sopralluogo presso l'immobile in Gonnese, via Dettori 10 annullato a causa di condizioni di salute non buone del figlio dei proprietari;
- in data **12/12/2023** è stato condotto il sopralluogo presso l'immobile in Gonnese, via Dettori 10.

4 – RISPOSTA AI QUESITI

4.1 - RISPOSTA AL QUESITO N. 1

“provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo ufficio;”

Si specifica che:

- in data **07/08/2023** è stata inviata via raccomandata informativa al Debitore presso l'indirizzo di via Dettori 10 Gonnese;
- in data **09/09/2023** la raccomandata del 07/08/2023 è stata restituita al CTU in quanto inesitata; si è quindi provveduto a depositare presso la cancelleria del Tribunale di Cagliari la suddetta informativa;

4.2 - RISPOSTA AL QUESITO N. 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; “

4.2.1 - Verifica

Non risulta la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in quanto:

- Nel fascicolo non sono presenti l'estratto del catasto (non risulta depositata planimetria catastale, visura storica, estratto di mappa);

Si dà atto che è stata depositata la certificazione notarile (a firma del notaio **Teresa di Girolamo, notaio in Reggio Emilia**) attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari da cui si evincono i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento.

* * *

“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; “

Si dà atto che sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

Nella relazione notarile a firma del notaio **Teresa di Girolamo, notaio in Reggio Emilia**, del **15/03/2017** è attestato quanto segue:

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Gonnese	Via Dettori 19	7	2834		A/2	7 vani	106 mq		€ 524,28

"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;"

Sono state acquisite le **Planimetrie catastali dei beni immobili:**

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Gonnesa	Via Dettori 19	7	2834		A/2	7 vani	106 mq		€ 524,28

* * *

"d) acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;"

4.2.4 - Verifica

Vedasi quanto ai punti precedenti.

* * *

"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.;"

4.2.5 - Verifica

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, ma risulta la comunione legale tra l'esecutato signora XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX E' stato dato dal creditore procedente Avviso di Pignoramento per beni indivisi ai sensi artt. 599 C.P.C. e disposizioni attuative.

4.3 - RISPOSTA AL QUESITO N. 3

“descrive, 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.);”

Immobile

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Gonnesa	Via Dettori 19	7	2834		A/2	7 vani	106 mq		€ 524,28

Localizzazione

L'immobile in oggetto si trova nel comune di Gonnesa, via Dettori al civico 10.

Descrizione disposizione planimetrica

Il bene in oggetto è un fabbricato capo-schiera, unifamiliare ad uso civile abitazione, consistente di un piano “seminterrato”, rialzato (in realtà un piano primo) e primo (in realtà un piano secondo), con affacci finestrati sui due lati corti (prospetto sulla via Dettori e prospetto interno).

Al bene si accede dalla strada (via Dettori) tramite una recinzione in muratura e sovrastante parte metallica; da qui tramite una zona di ingresso costituita da cortile ad uso parziale parcheggio, si accede al vano scala esterno del fabbricato (questo non dotato di ascensore) che porta al piano primo (indicato negli elaborati progettuali come piano rialzato) e al piano seminterrato (in realtà un piano terra a circa 50 cm sotto il piano stradale) da cui si accede poi ad un cortile interno.

Il piano terra (indicato negli elaborati progettuali come seminterrato) consta di un unico vano con bagno e doppio affaccio (cortile posteriore e cortile anteriore su via Dettori) e vano scala interno da cui si accede agli altri piani.

Il piano primo (indicato negli elaborati progettuali come rialzato) consta di un soggiorno, un disimpegno, una cucina ed un bagno, oltre ad un terrazzino/balcone prospiciente il cortile interno e un terrazzino di accesso dal piano terra su via Dettori.

Il piano secondo (indicato negli elaborati progettuali come primo) collegato dalla medesima scala interna, consta di tre camere da letto, un disimpegno, un bagno e un terrazzino prospiciente il cortile interno.

E' stato poi realizzato un soppalco in legno, ad uso sgombero, ripostiglio nel volume del disimpegno.

Struttura portante e particolari costruttivi

Dalla relazione tecnica a firma del progettista ing. Giuliano Farenenza si evince che:

- la struttura portante è in calcestruzzo armato, poggiante su plinti isolati e travi di collegamento anche essi in c.a.;
- i solai sono in latero cemento con pignatte h 16 cm e sovrastante caldana di 4 cm;
- il solaio di copertura è altresì in laterocemento;
- la copertura a tetto è in tegolato di coppi o portoghesi;
- la tamponatura dei vari piani è in doppio laterizio forato, per uno spessore complessivo di 25 cm circa, compreso intonaco;
- i tramezzi sono in laterizio forato, di spessore finale 10 cm compreso intonaco;
- i prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati.

Parti comuni, pertinenze o locali accessori

Non sono presenti parti comuni.

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono, sono però presenti alcuni segni di muffe nelle pareti esposte a nord al piano ultimo sottotetto.

Superficie ambienti

PIANO	AMBIENTE	Superficie calpestabile (mq) ambienti	Superficie calpestabile non residenziale (mq) ambienti	Superficie LORDA costruzione (mq)
-1	Cortile fronte via Dettori		26.13	68.26
-1	Cortile posteriore		46.57	+
-1	Vano soggiorno	47.69		59.25
-1	Bagno	5.49		+
-1	Vano scale	4.53		59.25
R	Soggiorno	23.12		
R	Cucina	13.79		
R	Bagno	5.57		
R	Vano Scale	4.53		
R	Disimpegno	2.12		
R	Terrazzino fronte via Dettori		6.58	
R	Terrazzino posteriore		4.62	
1	Camera	13.55		
1	Camera	11.56		
1	Camera	8.92		
1	Disimpegno	5.63		
1	Vano scale	4.53		
1	Bagno	6.37		
1	Terrazzino fronte via Dettori		4.70	
1	Terrazzino posteriore		4.08	
	TOTALE	159.40	81.48	186.76

Caratteristiche interne ed esterne

- Murature completate e intonacate e rifinite;
- Pavimentazioni in piastrelle di ceramica;
- Porte interne in tamburato essenza legno;
- Infissi esterni in alluminio con vetrocamera (tutti i piani tranne portone di accesso ai locali al piano terra per cui non è presente vetrocamera);
- Porta di ingresso in legno (con serratura blindata);

- Rivestimenti degli ambienti locali bagno e cucina in piastrelle di ceramica.

Impianti elettrici

Sono presenti impianti elettrici del tipo civile.

Impianti idrici

Gli impianti idrici sono da civile abitazione con acqua calda sanitaria generata da boiler elettrici.

Impianti di riscaldamento e/o condizionamento

E' presente un impianti di climatizzazione composto da split a pompa di calore al piano seminterrato e piano primo (camere da letto).

E' presente un impianto di riscaldamento composto da stufa a pellets al piano terra (soggiorno).

Non è stata verificata la funzionalità di suddetti impianti.

4.4 - RISPOSTA AL QUESITO N. 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;"

E' verificata la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento: i dati catastali sono corretti.

4.5 - RISPOSTA AL QUESITO N. 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"

Il bene è regolarmente accatastato ma la planimetria depositata non è conforme allo stato attuale.

4.6 - RISPOSTA AL QUESITO N. 6

"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per

l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali; “

4.6.1.a - Strumento comunale

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di perizia, è classificata secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico di Gonnese vigente (adottato definitivamente il 5/12/2016), come zona B2.

4.6.2.a - Certificato di agibilità

Tra i documenti rilasciati dal comune di Gonnese in virtù del formale accesso agli atti documentale richiesto non figurano:

- certificato di agibilità dell'immobile;
- comunicazione riguardante deposito dei calcoli della struttura in calcestruzzo armato;
- fine dei lavori;
- asseverazione impianti.

4.6.3.a - Descrizione delle opere previste dal progetto approvato

Il fabbricato in oggetto è stato edificato giusta concessione edilizia 25/2007 del 29/05/2007.

Dagli elaborati grafici allegati alla concessione si evince che il progetto prevedeva:

- Cortile di accesso sulla via Dettori;
- Garage al piano seminterrato con ingresso carrabile;
- Soggiorno, cucina, disimpegno, wc e due “verande” al piano rialzato;
- Tre camere da letto, un bagno e due balconi al piano primo.

Ogni piano è collegato internamente mediante una scala interna.

4.6.4.a - Descrizione delle opere come da sopralluogo

Da sopralluogo effettuato in data **12/12/2023** è risultata una situazione difforme rispetto alla situazione di cui al progetto approvato e più precisamente:

- Il piano seminterrato (in realtà un piano terra) è stato trasformato in un unico vano ad uso soggiorno, in cui è stata montata anche una cucina; vi è un aumento di volumetria in quanto è stato poi realizzato un locale bagno al posto del loggiato prospiciente il cortile interno;
- Vi sono misure planimetriche interne difformi;

- L'altezza interna del piano terra (cosiddetto seminterrato) è 260 cm e non 250 cm; in virtù di ciò l'altezza di riferimento per il calcolo della cubatura è 210 cm e non 200 cm;
- L'altezza interna del piano primo (cosiddetto rialzato) è 270 cm e non 275 cm; in virtù di ciò l'altezza di riferimento per il calcolo della cubatura è 290 cm e non 295 cm;
- L'altezza minima interna del piano secondo (cosiddetto primo) è 270 cm e non 268 cm; in virtù di ciò l'altezza di riferimento per il calcolo della cubatura è 287 cm e non 285 cm.

Il tutto è esplicitato negli allegati alla presente relazione.

4.6.5.a - Applicabilità art.40 c. 6 L. 47/1985 e art. 46 pPR 380/2001 - opere sanabili e costi - opere non sanabili e costi

Le non conformità non si trovano nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria in base agli art.40 c. 6 della L. 47/1985 e art. 46 del pPR 380/2001 in quanto le ragioni del credito sono in data posteriore all'entrata in vigore delle norme sul condono edilizio ovvero 01 ottobre 1983 (L. 47/85); 31 dicembre 1993 (L. 724/94); 31 marzo 2003 (L. 326/03).

Opere non sanabili e costi

Le opere non sanabili sono quelle di:

- Ampliamento volumetrico al piano terra (cosiddetto seminterrato);
- Modifica della destinazione d'uso del piano terra (cosiddetto seminterrato);

I costi necessari per la rimozione degli abusi sono stimati in euro 5.000,00, IVA compresa.

Opere sanabili e costi

Le opere di modifica della planimetria interna riscontrate sono inquadrabili come opere completamente realizzate in assenza di CILA o in difformità dalla stessa e sono sanabili mediante Comunicazione di mancata CILA.

I costi di sanatoria sono stimati in euro 500,00 per la sanzione amministrativa e in euro 2.000,00 (oneri e IVA compresi) per la pratica SUAPE da presentarsi a firma di tecnico abilitato.

4.6.6.a - applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001

Ai sensi dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, non si sono rilevate violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali, eccezion fatta per l'ampliamento al piano terra (cosiddetto seminterrato).

4.7 - RISPOSTA AL QUESITO N. 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;"

Non è possibile la vendita in lotti.

4.8 - RISPOSTA AL QUESITO N. 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;

L'immobile è pignorato pro quota e non è divisibile in natura. Risulta la comunione legale tra l'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX).

4.9 - RISPOSTA AL QUESITO N. 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);”

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla moglie.

4.10 - RISPOSTA AL QUESITO N. 10

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 non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

4.11 - RISPOSTA AL QUESITO N. 11

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

Non gravano sui beni vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

4.12 - RISPOSTA AL QUESITO N. 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”

È stato verificato presso l'archivio digitale della Regione Sardegna l'inventario delle terre civiche del Comune di Gonnessa, da cui discende che quanto pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.
Il diritto del debitore pignorato è di proprietà.

4.13 - RISPOSTA AL QUESITO N. 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;”

4.13.1 – PARAMETRI DI MISURA

Per la stima del **più probabile valore di mercato (Vm)** dell'immobile alla data attuale e nello stato in cui si trova, si è proceduto ad una valutazione tramite il comune criterio del valore di mercato (Vm) utilizzando due parametri di misura:

- 1) il parametro di riferimento per il calcolo del valore del terreno attorno al fabbricato è la sua superficie catastale (in ettari o mq);
- 2) per il fabbricato censito al catasto fabbricati, il parametro è quello del metro quadrato commerciale.

Il parametro del metro quadrato commerciale è calcolato ai sensi di:

- D.P.R. n. 138/98, allegato C;
- UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla Norma UNI EN 15733/2011;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno-Borsa e dall'Agenzia delle Entrate nel 2015 ed adottato dall'A.B.I.;
- Circolare ABI n.5/2011 "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie".

Per le misurazioni delle i delle superfici secondarie (esempio balconi, cantine, giardini, ecc.) si sono applicati i "rapporti mercantili" vigenti, esplicitati in coefficienti riduttivi secondo quanto alle linee guida edite dall'ABI, n.5.2.6.4, *“La scelta del criterio di misurazione (N.5.2.6.1, N.5.2.6.2, N.5.2.6.3) deve essere effettuata dal perito coerentemente con le specificità del mercato locale e con il metodo di valutazione adottato nel caso specifico (N.1, N.2, N.3). Inoltre, il criterio di calcolo delle superfici deve essere coerente con quello utilizzato per i dati comparativi.”*

Si utilizzano i seguenti parametri per le superfici coperte:

- 100% delle superfici coperte;
- 100% delle superfici di pareti divisorie interne;
- 50% delle superfici di pareti portanti interne e perimetrali;
- 35% Sottotetti non abitabili (altezza media minima inferiore a mt 2,40 fino ad un minimo di mt 1,50)
- 20% Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)

Per le superfici scoperte, si sono utilizzati i seguenti parametri:

- 25% di balconi e terrazze scoperti;
- 35% di balconi e terrazze coperti;
- 35% di patii e porticati;
- 60% di verande;
- 15% di giardini di appartamento;
- 10% di giardini di ville e villini.

Per il posto auto, si sono utilizzati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici.

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Gonnesa	Via Dettori 19	7	2834		A/2	7 vani	106 mq		€ 524,28

Tipologia	Superficie lorda (mq)	Rapporto mercantile usato	Superficie lorda (mq) rapportata al rapporto mercantile
Ambienti ad uso residenziale	186.76	100%	186.76
Terrazzini coperti	19.98	35%	6.99
Cortili	72.70	10%	7.27
Totale			201.02

4.13.2 - STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Consiste essenzialmente nella comparazione esplicita e immediata tra parametri già sinteticamente rappresentativi delle capacità economiche e produttive dei beni a confronto (come ad esempio €/mq di superficie commerciale).

Al fine di garantire operazioni estimative dotate di una sufficiente oggettività è necessario individuare un'area di mercato omogenea, cioè un'area che abbia caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione, caratteristiche tipologiche e produttive tali da conferire agli immobili paragonati prezzi unitari simili.

Il valore di riferimento, nelle zone in esame, dall'analisi dei listini editi dalla Camera di Commercio di Cagliari (Osservatorio prezzi rilevati degli immobili in provincia di Cagliari), dall'analisi delle pubblicazioni edite dall'Agenzia delle Entrate, e da annunci di vendita (a cui è stato detratto un 25%) per cui è stato si è potuto riscontrare per immobili con caratteristiche similari, pari ad:

- **Comune di Gonnesa euro 1.300,00 €/mq** per immobili residenziali;

Da ciò discende quanto segue:

$Vm1 = 1.300,00 \text{ €/mq} \times \text{mq. } 201,02 = \text{€ } 260.000,00$ (valore arrotondato)

Da tale importo sono detratte le spese necessarie per riportare l'immobile alla situazione concessionata e per il nuovo titolo edilizio.

Il valore dell'immobile è quindi pari ad € 260.000,00 - € 7.5000,00 = € 252.500,00

4.14 - RISPOSTA AL QUESITO N. 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;

Non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione; l'immobile non è in condominio.

4.16 - RISPOSTA AL QUESITO N. 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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Segue un estratto dell'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile:

Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Documentazione	Modalità di controllo	Esito del controllo
Estratto del catasto	Controllo documentale: Verifica che siano state allegate le planimetrie catastali e gli estratti del catasto.	Negativo: Non sono state allegate le planimetrie catastali, gli estratti del catasto. Il sottoscritto CTU ha provveduto a procedere ad un accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere la suddetta documentazione che è allegata alla presente relazione peritale.
Certificati delle iscrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento	Controllo documentale: La data di trascrizione del pignoramento è il 10/04/2023 . Non sono state depositate certificazioni delle iscrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.	Positivo: i documenti [c.c. 2827] di cui al comma 2, art. 567 del c.p.c. non sono stati allegati. È stata depositata relazione notarile contenente iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio (il certificato attesta le risultanze dei registi immobiliari e delle visure catastali).
Certificati delle trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento	Controllo documentale: La data di trascrizione del pignoramento è il 10/04/2023 . Non sono state depositate certificazioni delle trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.	Positivo: i documenti [c.c. 2643] di cui al comma 2, art. 567 del c.p.c. non sono stati allegati. È stata depositata relazione notarile contenente iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio (il certificato attesta le risultanze dei registi immobiliari e delle visure catastali).

Il foglio riassuntivo è stato inserito nella presente relazione subito dopo la copertina.

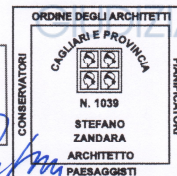
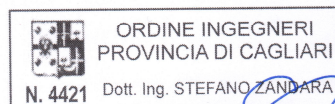
5 - CONCLUSIONI

Il sottoscritto, esperto ex art. 568 c.p.c deposita la presente relazione di stima presso questo rispettabile Tribunale, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 18/12/2023

Il C.T.U.

Ing. Stefano Zandara



6 - ALLEGATI

1	• verbali di sopralluogo
2	• corrispondenza con comune di Gonnese
3	• allegato fotografico
4	• pratica edilizia di cui all'accesso agli atti al comune di Gonnese
5	• rilievo planimetrico
6	• documentazione catastale