



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 156/2023



tra



R. ES. 156/2023



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



GIUDICE: DOTT.SSA SILVIA COCCO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. LUCA SANNA



1.		Premessa ed elenco quesiti	3
2.		Svolgimento operazioni di consulenza	7
3.		Risposte ai quesiti	9
	3.1	Quesito 1 – Invio informativa	9
	3.2a	Quesito 2a - Verifica della documentazione	10
	3.2b	Quesito 2b – Predisposizione elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	10
	3.2c	Quesito 2c – Acquisizione mappe censuarie	11
	3.2d	Quesito 2d - Acquisizione atto di provenienza ultraventennale	11
	3.2e	Quesito 2e - Verifica certificato stato civile	15
	3.3	Quesito 3 – Descrizione dell’immobile	15
	3.4	Quesito 4 - Conformità della descrizione all’atto di pignoramento	18
	3.5	Quesito 5 – Aggiornamento dati catastali	19
	3.6	Quesito 6 – Verifica conformità urbanistica	19
	3.7	Quesito 7 – Verifica possibilità vendita in lotti	20
	3.8	Quesito 8 – Pignoramento pro quota	20
	3.9	Quesito 9 – Stato di occupazione dell’immobile	21
	3.10	Quesito 10 – Acquisizione provvedimento di assegnazione immobile	22
	3.11	Quesito 11 – Verifica sussistenza vincoli di inalienabilità ed indivisibilità	22
	3.12	Quesito 12 – Gravami di censo, livello o uso civico	22
	3.13	Quesito 13 – Stima dell’immobile	23
	3.14	Quesito 14 – Verifica degli oneri condominiali	25
	3.15	Quesito 15 – Predisposizione check list	25
4.		Conclusioni ed elenco allegati	26

R. ES. 156/2023

1. PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Silvia Cocco, io sottoscritto ing. Luca Sanna, con studio in Cagliari via Verdi 27, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3180, in data 17.10.2023, sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dalla S.V.I. nel procedimento di

R. ES. 156/2023

Sottoscritto il giuramento di rito in data 27.11.2023 con il quale mi veniva conferito 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'articolo 567 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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'art. 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'art. 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'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, n. 47 ovvero dell'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 in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no, per singola unità immobiliare il 2% 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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

8. Se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
9. **Accerti** se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta di 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 ed al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
10. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
12. **Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13. **Determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
14. **Acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
15. **Predisponga** la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica P.C.T.; 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;

R. ES. 156/2023

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver sottoscritto l'accettazione dell'incarico il 27.11.2023, io sottoscritto C.T.U. procedo prioritariamente alla trasmissione dell'informativa per il debitore inviata mediante raccomandata al [REDACTED] in data 29.11.2023. La raccomandata non è stata consegnata ed è tornata al mittente il 05.12.2023 con la motivazione "Destinatario sconosciuto".

Procedo quindi all'acquisizione di visure e planimetrie catastali, tramite il sito dell'Agenzia del Territorio di Cagliari.

2. RISPOSTE AI QUESITI

1. **Provveda** – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio.

Si è provveduto all'invio dell'informativa per il debitore mediante Raccomandata trasmessa al [REDACTED] è stata rinviata al mittente in quanto risulta destinatario sconosciuto. L'indirizzo al quale è stata inviata la raccomandata è stato desunto dalla documentazione acquisita e nello specifico il documento del 29.05.2023 (Atto di pignoramento immobiliare).

1. a) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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'art. 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.

2 a) La documentazione di cui all'articolo 567 2° comma C.P.C. è presente; in particolare Estratto del catasto, dal quale si evince che l'oggetto del pignoramento è il seguente immobile: (CA) I443 – Catasto fabbricati, sezione urbana - Fg. 29 particella 657 sub 2 categoria A4, abitazione di tipo popolare – classe 2 – Consistenza 5 vani –Rendita 157,52 Via Luigi Siotto 25/27 Piani terra e primo. (quota di proprietà 1/3)- Totale 111 mq, escluse aree scoperte 110 mq.

2 b) Trascrizioni pregiudizievoli tutt'ora in essere:

Dall'estratto del catasto si evince che il bene in esame è stato soggetto ad un precedente pignoramento del 01.02.1997 R.G.3111 R.P. 2197, a favore della Banca Toscana s.p.a. di Firenze, con procedura R,G,E. 63/1997, dichiarata estinta con provvedimento del Giudice Flaminia Ielo, in data 07.10.2023.

Nota di iscrizione:

Atto giudiziario del 12.10.2022, Tribunale di Cagliari, Ipoteca Giudiziale, relativamente all'immobile sito in Sarroch (CA) I443 Foglio 29 Particella 657 subalterno 2, categoria A4 (Abitazione di tipo popolare), consistenza 5 vani, ubicato in via Luigi Siotto 25/27.

Verbale di pignoramento immobile trascritto presso l'agenzia del territorio di Cagliari – Servizio di pubblicità immobiliare di Cagliari all'articolo Registro Particolare 749, Registro Generale 6535 del 29.03.2023

- A favore del Fallimento S.I.C.A. S.R.L. con sede in Cagliari (CA), C.F. 01928590924, domicilio ipotecario eletto Cagliari Corso Vittorio Emanuele n. 41 C/C avv. Gualtiero Contu.

- [REDACTED]
titolare della quota di 1/3 di piena proprietà.

Ipoteca iscritta in ragione della sentenza del Tribunale di Cagliari n. 2345/2022 del 12.10.2022, a garanzia di quanto dovuto dal [REDACTED] a titolo di spese processuali e relative tasse ed imposte. Nonché a garanzia delle spese di iscrizione ed eventuale rinnovazione di ipoteca e dei relativi interessi ex art. 2855 c.3, c.c.

2 c) Sono State acquisite le mappe censuarie e le visure catastali, utili per l'individuazione del bene (ALL. 02 VISURA CATASTALE – ALL. 03 VISURA STORICA – ALL. 04 PLANIMETRIA CATASTALE).

2 d) Dal certificato ipotecario, agli atti della procedura, risultano i seguenti passaggi:

18.11.1985 Atto pubblico ricevuto in Cagliari, dal dott. Maurizio Anni, Notaio in Cagliari, Registro generale 21913 Registro particolare 16158 del 04.12.1985.

vendita a **Favore di**

- [REDACTED]
[REDACTED]

regime di comunione legale).

Contro

[REDACTED]

R. ES. 156/2023



abitazione in via Siotto n. 25/27, composto al piano terra, di ingresso, cucina, wc e cortile e tre vani e wc al primo piano. Distinto al catasto Fg. 29 mappale 657 e 791, via Siotto piani T1, categoria A2.

21.12.2001 Atto pubblico ricevuto in Cagliari, dal dott. Princivalle Pier Franco, Notaio in Cagliari,

Registro generale 51379 Registro particolare 39112 del 21.12.2001

Atto di compravendita a Favore di



Contro



Unità negoziale 1: Immobile sito a Sarroch (CA), Natura A4, abitazione di tipo popolare abitazione, consistenza 3.5 vani via Siotto s.n. Distinto al catasto Fg. 29 mappale 657 sub 1

Unità negoziale 2: Immobile sito a Sarroch (CA), natura A4, abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani via Siotto Distinto al catasto Fg. 29 mappale 657 sub. 2

18.11.2003 Atto pubblico del Tribunale di Cagliari

Registro generale 42710 Registro particolare 29701 del 18.11.2003

Atto di divisione giudiziale a Favore di



R. ES. 156/2023

Contro



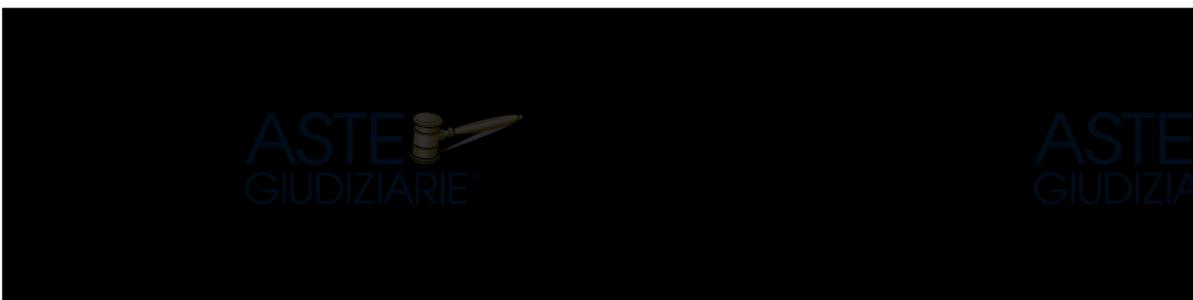
Unità negoziale 1: Immobile sito a Sarroch (CA), Natura A2, abitazione di tipo civile abitazione, consistenza 3 vani via Siotto 25/27 Distinto al catasto Fg. 29 mappale 657

Unità negoziale 2: Immobile sito a Sarroch (CA), natura CO, corte o resede via Siotto 25/27 Distinto al catasto Fg. 29 mappale 791

06.08.2004 Atto Notarile Pubblico

Registro generale 124185 Registro particolare 27.093 del 18.11.2003
Atto di compravendita, del Notaio Vittorio Giua Marassi, sede Cagliari a

Favore di



Immobile sito a Sarroch (CA), Natura A4, abitazione di tipo popolare, consistenza 5 vani T/1 via Siotto Distinto al catasto Fg. 29 mappale 657 sub.2

16.06.2014 Atto Giudiziario

Registro generale 16875 Registro particolare 13498 del 14.07.2014

Ordinanza di approvazione del progetto di divisione, del Tribunale di Cagliari a

Favore di



R. ES. 156/2023

Immobile 1 sito a Sarroch (CA), Natura A4, abitazione di tipo popolare - via Siotto-
Piano T - Distinto al catasto Fg. 29 mappale 657 sub.1

Immobile 2 sito a Sarroch (CA), Natura A4, abitazione di tipo popolare - via Siotto -Piano
T-1 - Distinto al catasto Fg. 29 mappale 657 sub.2

2 e) Il creditore procedente ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, rilasciato dal Comune di [REDACTED]

L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere di proprietà di:



R. ES. 156/2023

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.);

In data 05/04/2024 alle 15.00 si è effettuato il sopralluogo presso l'immobile. (ALLEGATO 01 – VERBALE SOPRALLUOGO).

L'immobile oggetto del pignoramento è situato a SARROCH (CA) Codice: I443, natura A4, abitazione di tipo popolare, ubicato al piano terra e primo di un edificio sito in Via Siotto n. 27.

Riferimenti catastali: SEZIONE URBANA Foglio 29 mappale 657 sub 2 –Classe 2, Consistenza

Vani 5, rendita catastale 157,52 €, superficie catastale 111 m², totale escluse aree scoperte 110 m².

L'immobile è situato a circa 200 m dal centro di Sarroch, a 4 minuti a piedi dalla fermata degli autobus delle linee 129 (Sant'Anna Arresi)-133 (Domus De Maria)-139 (Pula). A poca distanza si trova la Piazza Repubblica in cui ha sede il Municipio.

L'edificio in cui è situato l'immobile è di complessivi due livelli oltre intercapedine di copertura.

L'immobile è situato nel centro storico di Sarroch ed occupa la maggior parte di un edificio di forma trapezoidale con il lato lungo che affaccia sulla via Siotto. Ingresso sulla via Siotto n°25. La copertura dell'edificio è in parte ad unica falda ed in parte risulta impostata su due falde, sempre riportate su solaio piano.

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa **120 m²**. L'immobile, è corrispondente alla planimetria catastale ed a quanto riportato nell'elaborato della Concessione Edilizia a parte piccole differenze nelle misure.

L'appartamento ha la seguente distribuzione interna: dall'ingresso in via Siotto 25, si accede al piano terra, nel quale è ubicato un ambiente ingresso soggiorno (Superficie netta **15.6 m²**), l'ambiente, quasi interamente soppalcato ha un'altezza interna complessiva di 3.55 m, che sotto il soppalco si riduce a circa 2.0 m. Dalla porta contrapposta all'ingresso, si accede al cortile (Superficie netta **7.8 m²**) ed alle scale a due rampe, in legno (chiuse e coperte, di Superficie netta **4.2 m²**) che consentono di raggiungere il piano primo. A questo livello si trovano tre ambienti principali che si affacciano sulla via Siotto; un pranzo/cucina (Superficie netta **16.5 m²**), un soggiorno (Superficie netta **18.3 m²**), una camera da letto matrimoniale (Superficie netta **18.0 m²**), oltre ad un disimpegno (Superficie netta **3.2 m²**), un bagno (Superficie netta **5.5 m²**), un ripostiglio (Superficie netta **6.1 m²**) e le scale (Superficie netta **6.5 m²**).

Tutti gli ambienti sono dotati di illuminazione naturale.

La superficie netta calpestabile dell'immobile, escluso il cortile, risulta pari a **93.9 m²** (ALL. 11 ELABORATO GRAFICO CONCESSIONE EDILIZIA)

L'edificio in esame confina sui lati est e ovest con altri edifici (lati ciechi) sul lato sud con un cortile e sul lato nord con la via Siotto. L'appartamento ha esposizione Nord – Sud.

L'immobile è stato realizzato tra il 1969 ed il 1972, con licenza edilizia n°407 del 12/06/1969. Ha subito una modifica nel 2001 con trasformazione del box auto a piano terra in zona ingresso (Concessione Edilizia n° 104 del 26/11/2001)

L'interno dell'appartamento si presenta adeguato nelle condizioni di manutenzione ordinaria, ma necessita sicuramente di un adeguamento degli impianti idrico ed elettrico.

La facciata su via Siotto necessita di una manutenzione per quanto riguarda le finiture, intonaci e tinteggiature.

Dalla documentazione disponibile nell'ufficio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Sarroch, risulta che l'immobile, successivamente alla sua realizzazione, è stato sottoposto ai seguenti interventi:

- Sopraelevazione nel 1985.
- Manutenzione ordinaria e straordinaria con modifiche interne consistenti nella variazione della tramezzatura interna, rifacimento pavimenti, intonaci, rivestimenti, sostituzione infissi interni ed esterni, rifacimento impianto idrico ed elettrico e rifacimento solaio di copertura, al piano primo, della zona bagno ripostiglio scale (1986).
- Si evidenzia che il frazionamento dell'immobile in due proprietà è stato comunicato all'Agenzia del Territorio in occasione dell'atto notarile del 21.12.2001 Atto pubblico ricevuto in Cagliari, dal dott. Princivalle Pier Franco, Notaio in Cagliari, Registro generale 51379 Registro particolare 39112 del 21.12.2001
- La disposizione attuale dell'immobile è in linea con quanto riportato nell'accertamento di conformità per il quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n° 104 del 26.11.2001 (ALL. 11 ELABORATO GRAFICO CONCESSIONE EDILIZIA) e con la quale vengono sanate le opere realizzate nel 1985 e nel 1989.

L'edificio ha le seguenti caratteristiche costruttive: Muratura portante perimetrale ed interna in blocchi di cls e lapidei dello spessore variabile 25/40 cm, copertura a falde con rivestimento di tegole tipo coppo laterizio, solai di latero-cemento, pavimentazione interna in gres porcellanato, battiscopa in legno. Infissi interni in legno tamburato cieche o con luci in vetro xerigrafato, infissi esterni il legno e vetro semplice con serrande avvolgibili in plastica. Nelle scale sono presenti infissi esterni in alluminio e vetro.

Nell'ingresso al piano terra è stato realizzato un soppalco accessibile utilizzato come sgombero. Le altezze interne, al piano terra netta m. 3.55, sotto il soppalco circa 2.00 m. Al primo piano netta 2.90.

La facciata esterna, sulla via Siotto è rifinita con intonaco bugnato nel basamento (altezza circa un metro) parte alta rasata e tinteggiatura beige. Per quanto riguarda gli impianti l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno. Il riscaldamento/raffrescamento è ottenuto con impianto a pompa di calore posizionate nel soggiorno e nel bagno, collegate ad unità esterna posizionata sulla facciata del cortile lato sud (ALL. 09 – FOTO IMMOBILE).

R. ES. 156/2023

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;*

I dati catastali indicati nella documentazione allegata alla procedura, identificano inequivocabilmente il bene.

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;

Gli identificativi catastali dell'immobile risultano coerenti ed attendibili; per quanto attiene le planimetrie catastali queste risultano corrispondenti alla morfologia ed all'orientamento dell'immobile.

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'art. 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore 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 dell'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, n. 47 ovvero dell'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 in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no, per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;

L'immobile oggetto di perizia, è ubicato in zona "A Centro Storico" del Comune di Sarroch (ALL. 05 STRALCIO P.U.C. PUC – ALL. 06 Stralcio NORME PUC – ALL. 07 STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO).

Il fabbricato non risulta provvisto di "Abitabilità". Per ripristinare la perfetta conformità di quanto realizzato occorre fare in modo rimuovere il soppalco dell'ingresso.

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.

Il bene pignorato non si presta ad essere frazionato e pertanto costituisce un unico lotto.

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, risulta essere attualmente di proprietà dei sigg.



L'immobile non risulta divisibile e pertanto si procederà alla stima dell'intero.

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 di 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 ed 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);



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;

L'immobile risulta di proprietà di:



R. ES. 156/2023

QUESITO N.11

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

Sull' immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

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;

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

Per la valutazione dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che questo assumerebbe, in regime di libera commercializzazione, si ritiene adeguato il criterio che si basa sull'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di riferimento il prezzo a m² di superficie commerciale (€/m²). In particolare, per l'immobile oggetto di perizia, si è proceduto ad un'analisi del mercato per immobili della stessa tipologia, ubicazione e con la medesima destinazione d'uso. Ci si è riferiti ad immobili in vendita nella stessa zona, o in mancanza di questi, nelle zone circostanti.

Osservato il prezzo di mercato a mq per immobili simili, variabile tra 600-900 €/m², il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno adottare il valore pari a 700 €/m².

Tale valore teorico, nel caso in questione, dovrà ulteriormente essere ridotto in ragione dei costi di rimozione del soppalco al piano terra e del fatto che per via della distribuzione interna l'immobile abbia solo tre vani abitabili oltre bagni, servizi e sgomberi.

Stabilito il più probabile prezzo unitario si procede pertanto alla definizione del valore dell'immobile.

SUPERFICI COMMERCIALI

Dai rilievi e le misurazioni eseguiti durante il sopralluogo e dalle verifiche effettuate sui documenti dell'edificio, forniti dall'amministrazione Comunale si è determinata la consistenza di superficie dell'immobile:

SUPERFICI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

DESTINAZIONE D'USO SUPERFICIE	SUPERFICIE [m ²]	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
Area coperta Abitabile	120.3	100%	120.3
Balconi	7.8	25%	1.9
TOTALE			122.2

R. ES. 156/2023

Considerato il valore unitario pari a 700 €/m² si determina per l'immobile il valore commerciale più probabile:

SUPERFICIE	Valore unitario	Valore
122,2 m ²	700 €/m ²	85.540,00€

Detratte le spese di rimozione e smaltimento del soppalco al piano terra e delle relative pratiche edilizie, ed applicando un opportuno arrotondamento in ragione della reale superficie netta fruibile e delle caratteristiche distributive interne, si può concludere che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a 75.000 €.

€ 75.000 (Euro settantacinquemila)

Tenuto conto che il pignoramento insiste su una frazione di un terzo della proprietà il valore della porzione in esecuzione corrisponde a

€ 25.000 (Euro venticinquemila)

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;

Trattasi di immobile, non facente parte di condominio.

QUESITO N.15

Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica P.C.T.; 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.

Si predispono check list e foglio riassuntivo formato rtf.

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Luca Sanna rassego la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

R. ES. 156/2023

Allegati	Descrizione sintetica Documento	Allegati	Descrizione sintetica Documento
ALL. 01	Verbale Sopralluogo	ALL.08	Richiesta accesso all'ag. Entrate
ALL. 02	Visura Catastale	ALL. 09	Foto Immobile
ALL. 03	Visura storica	ALL. 10	Concessione Edilizia
ALL. 04	Planimetria Catastale	ALL.11	Elaborato graf Conc. Edilizia
ALL. 05	Stralcio P.U.C.	ALL.12	Certificato Ipotecario
ALL. 06	Stralcio norme P.U.C.	ALL. 13	Check list
ALL. 07	Stralcio Piano Partic. centro storico	ALL. 14	Documento CTU

Cagliari, 09/04/2024

Il consulente tecnico d'ufficio
(Dott. Ing. Luca Sanna)

