



CTU

Dott. Ing. Caterina Cocco

Via xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx, x - xxxxx xxxxxxxxxxx (xx)

P.IVA 03962320929

CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Cell. 3402374302

e-mail: cat.cocco@tiscali.it

pec: caterina.cocco@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



ESECUZIONI IMMOBILIARI R. E. n. 101/2006

GIUDICE ESECUZIONI IMMOBILIARI – DOTT. SSA FLAMINIA IELO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Indice:

1. Premessa	pag. 3
2. Definizione dell'incarico	pag. 3
3. Descrizione delle operazioni peritali	pag. 6
4. Risposta ai quesiti peritali	pag. 7
4.1. Invio informativa per il debitore	pag. 7
4.2. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag. 7
4.3. Descrizione dell'immobile pignorato	pag. 10
4.4. Conformità descrizione nell'atto di pignoramento	pag. 15
4.5. Aggiornamenti catastali	pag. 15
4.6. Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistico/edilizia	pag. 16
4.7. Formazione lotti	pag. 17
4.8. Pignoramento pro quota	pag. 18
4.9. Stato dell'immobile (possessione del bene)	pag. 18
4.10. Caso di separazione o divorzio degli esecutati	pag. 18
4.11. Vincoli sul bene pignorato	pag. 19
4.12. Censi, livelli o usi civici	pag. 19
4.13. Valore dell'immobile pignorato	pag. 19
4.14. Informazioni su spese fisse, straordinarie e condominiali	pag. 21
4.15. Check list	pag. 21
5. Conclusioni	pag. 21
Distinta pagine e allegati	pag. 22
Allegato A – Documentazione fotografica	pag. 23
Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria	pag. 33
Allegato C – Documentazione del Comune di Sestu (Ca)	pag. 55
Allegato D – Verbale di inizio lavori	pag. 81

1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Caterina Cocco, nata a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, residente a xxxxxxxx con studio professionale a xxxxxxxx in via xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx n. x, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al N° 6314, nonché all'Albo dei Periti del Tribunale di Cagliari, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Flaminia Ielo, in data 28/12/2023, ed in data 10/01/2024 prestava giuramento secondo la formula di rito e accettava l'incarico di procedere alla consulenza tecnica di cui all'Esecuzione Immobiliare in epigrafe.

La data di inizio delle operazioni peritali è stata il giorno 29/04/2024 alle ore 09:00 presso i luoghi di cui al ricorso.

2. DEFINIZIONE DELL'INCARICO

“Dispone consulenza tecnica sui seguenti quesiti:

- 1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della

documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

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

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in

sanatoria e le eventuali 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 spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

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

- 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

3. DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

In data 26/04/2024 ho inviato alle parti la lettera tramite pec in cui comunicavo la data e l'orario dell'inizio delle operazioni peritali.

Il giorno stabilito per il sopralluogo la sottoscritta C.T.U., presso i luoghi di cui al ricorso, sito a Sestu (Ca) in via Vittorio Veneto nn. 46-48-50, procedeva al formale inizio della procedura peritale alla presenza del Sig. xxxxxxxx xxxxxx e del delegato custode.

In tale occasione veniva informata la parte presente, sull'oggetto e sulle motivazioni della consulenza tecnica relativa all'Esecuzione Immobiliare, veniva consegnata l'informativa per il debitore e, inoltre, data lettura dei quesiti peritali.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a visionare l'immobile, a verificarne lo stato e l'eventuale presenza di corpi di fabbrica abusivi al fine di rispondere in maniera compiuta ai quesiti peritali. Ha inoltre verificato le condizioni dell'unità immobiliare e le caratteristiche peculiari.

Contestualmente veniva raccolta documentazione fotografica e grafica dei luoghi.

In data 10/02/2024 si provvedeva ad effettuare, mediante apposito accesso agli atti, le opportune ricerche relative alla situazione urbanistica e amministrativa presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sestu (Ca) attraverso la richiesta di visione e copia stralcio dei diversi progetti approvati, e catastale dell'unità immobiliare presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari.

Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda all'Allegato A – Documentazione fotografica, l'Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria e l'Allegato C – Documentazione del Comune di Sestu (Ca).

4. RISPOSTA AI QUESITI PERITALI

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

Il giorno del sopralluogo, il 29/04/2024, mi era stata comunicata la presenza del debitore sig. xxxxxxxx xxxxxx dall'IVG, pertanto in tale occasione ho consegnato nelle sue mani l'informativa per il debitore.

4.2. *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..

I documenti presenti all'interno del fascicolo hanno fornito elementi utili all'individuazione, per le ricerche relative all'immobile.

La sottoscritta ha visionato il certificato notarile presentato e facente parte del fascicolo non ritenendo utile dover fare ulteriori integrazioni.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli dedotto dal certificato notarile presente nel fascicolo della procedura, datato 27/04/2006 a firma del Dott. Enrico Ricetto, Notaio in Iglesias (Su).

Le formalità si riferiscono ai beni oggetto della causa e della relazione notarile:

- 1) immobile sito a Sestu, in via Vittorio Veneto n. 34, piano T-1-2, censito con foglio 40, particella 2839, subalterno 3, cat. F/3;**
- 2) immobile sito a Sestu, in via Vittorio Veneto n. 34, piano T, censito con foglio 40, particella 2839, subalterno 6, cat. C/3**

Roberto Mereu, quota per intero della proprietà:

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

- Atto di compravendita in data 19/04/1963 n. 10075 per atto del Notaio Felice Contu Trascritto a Cagliari il 29/04/1963 cas. 5882 art. 4766

Fabbricato in via Vittorio Veneto a Sestu n. 20 censito al C.F. al fg. 40, mapp 644

a favore di xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxx il xx/xx/xxxx e di xxxxxxxx xxxx xxxxx nata a xxxxx il xx/xx/xxxx

contro xxxxxxxx xxxxxxxxxx nato a xxxxx il xx/xx/xxxx e xxxxx xxx nata a xxxxx il xx/xx/xxxx

- Atto unilaterale d'obbligo in data 28/08/1989 rep. 293668 per atto del Notaio Giovanni Giagheddu Trascritto a Cagliari il 29/09/1989 cas. 24742 art. 18182

Stabile da edificare a Sestu su area distinta al C.T. al fg. 40, mapp 644

a favore di Comune di Sestu

contro xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx

- Atto di compravendita in data 23/08/1990 rep. 299694/36231 per atto del Notaio Giovanni Giagheddu

Trascritto a Cagliari il 18/09/1990 cas. 24180 art. 16901

Porzione di lastrico solare con diritto di sopraelevazione in via Vittorio Veneto a Sestu censito al C.T. al fg. 40, mapp 644

a favore di xxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx

contro xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx e xxxxxxxx xxxx xxxxxx nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx

- Atto di compravendita in data 17/11/1992 rep. 60028 per atto del Notaio Ernesto Quinto Bassi

Trascritto a Cagliari il 10/12/1992 cas. 27529 art. 19072

Laboratorio Artigiano in via Vittorio Veneto a Sestu censito al NCEU al fg. 40, mapp 2839

a favore di xxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx

contro xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx e xxxxxxxx xxxx xxxxxx nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx

- Atto unilaterale d'obbligo per 25 anni in data 30/10/1997 rep. 1158 per atto del Notaio Maurizio Corona

Trascritto a Cagliari il 27/11/1997 cas. 28315 art. 18993

Fabbricato in corso di costruzione a Sestu su area distinta al C.T. al fg. 40, mapp 2839

a favore di Comune di Sestu

contro xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca volontaria in data 17/11/1992 rep. 60029 per atto del Notaio Ernesto Quinto Bassi

Trascritto a Cagliari il 23/12/1992 cas. 28759 art. 4186

Laboratorio artigiano a Sestu censito al NCEU al fg. 40, mapp 2839

a favore di Banco di Sardegna spa

contro xxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx

- Ipoteca Giudiziale, Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 01/12/2005 rep. 3328/2005

Trascritto a Cagliari il 22/12/2005 cas. 46015 art. 8686

Porzione di lastrico solare con diritto di sopraelevazione in via Vittorio Veneto a Sestu censito al NCEU al fg. 40, mapp 2839 sub. 3

Laboratorio artigiano in via Vittorio Veneto a Sestu censito al NCEU al fg. 40, mapp 2839

a favore di Banco di Sardegna spa

contro xxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx

- Verbale di pignoramento immobili, dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 15/02/2006 rep. 147/2006

Trascritto a Cagliari il 07/03/2006 cas. 10491 art. 7082

Porzione di fabbricato in via Vittorio Veneto a Sestu censito al NCEU al fg. 40, mapp 2839 sub. 3

Laboratorio artigiano in via Vittorio Veneto a Sestu censito al NCEU al fg. 40, mapp 2839

a favore di Banco di Sardegna spa

contro xxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx e xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx

Visure e planimetrie catastali:

Documenti assenti, come visure catastali, mappe e planimetrie sono state reperite presso gli uffici del Territorio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Cagliari.

Dalle visure planimetriche si evidenzia che il N.C.E.U. con identificativo fl 40 part. 2839 deriva dal C.T. fg 40 mapp. 2839 e precedentemente per variazione/soppressione dal C.T. fog. 40 mapp. 644.

Stato civile:

Il certificato di residenza, il certificato di famiglia e l'atto di matrimonio degli esecutati sono stati reperiti presso l'ufficio dell'anagrafe del comune di Sestu (Ca).

Le indagini effettuate hanno prodotto una serie di documenti che vengono completamente riportati all'interno dell'Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria e l'Allegato C – Documentazione del Comune di Sestu (Ca).

4.3. *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.).

Per quanto sopra richiesto, risulta di seguito indicato l'immobile:

1) immobile sito a Sestu, in via Vittorio Veneto n. 34, piano T-1-2, censito con foglio 40, particella 2839, subalterno 3, cat. F/3.

Si tratta di un fabbricato in corso di costruzione, accatastato al numero civico 34 ma sullo stradario l'ingresso risulta essere il numero 46.

Intestatari: xxxxx xxxxxxxx nato a xxxxx il xx/xx/xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1 dei beni.

Superficie catastale abitazione: 0,00 mq

Superficie commerciale di progetto e attuale piano primo: 72,00 mq

Superficie commerciale di progetto e attuale piano secondo: 72,00 mq

Superficie commerciale di progetto e attuale del balcone a piano primo sulla via Vittorio Veneto: 6,70 mq

Superficie commerciale di progetto e attuale del balcone a piano secondo sulla via Vittorio Veneto: 6,70 mq

Superficie commerciale di progetto e attuale del balcone sul cortile interno: 5,80 mq

La tabella seguente contiene il riepilogo delle superfici utili dei singoli vani come nel progetto approvato con concessione edilizia n. 316 del 23/10/1989.

(vedi allegato C: Documentazione del Comune di Sestu (Ca)).

Destinazione di progetto dell'ambiente	mq utili
PRIMO PIANO	
Soggiorno	19,38 mq
Pranzo	17,35 mq
Bagno	5,85 mq
Disimpegno	2,00 mq
Bagno	4,80 mq
Cucina	12,43 mq
PIANO SECONDO	
Disimpegno	4,30 mq
Bagno	4,80 mq
Letto	12,43 mq
Letto	11,90 mq
Letto	22,42 mq

Dal punto di vista urbanistico, nel PUC di Sestu, il fabbricato si trova in via Vittorio Veneto n. 46 ed è inserito nella zona “B2” completamente residenziale.

L’abitazione si trova al primo e secondo piano di un fabbricato su tre livelli.

Il piano terra ospita un laboratorio artigianale mentre al piano primo e secondo si trovano tre abitazioni di tipo duplex a schiera e quella di interesse è sulla destra per chi guarda il fabbricato dal lato cortile

Si accede all’abitazione dal cancello del passo carrabile e si raggiunge il retro del fabbricato.

Si tratta di un passaggio pedonale che attraversa il passo carrabile e costeggia il retro del fabbricato.

L’immobile è raggiungibile da una scala indipendente e dedicata, realizzata in cemento armato che conduce al primo livello dell’abitazione.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e solaio in latero cemento o precompressi, le tamponature interne ed esterne risultano realizzate in monoblocco laterizio.

Il fabbricato risulta finito solo esternamente dal lato strada mentre dal lato interno del cortile risulta privo di intonaco e finiture.

L’accesso al secondo livello dell’abitazione è garantito da una scala interna in cemento armato.

Internamente l’abitazione è in fase di costruzione: il pavimento è in battuto di cemento, le pareti e il solaio sono privi di intonaco e qualsiasi altra finitura, non sono presenti impianti.

Non sono presenti gli infissi né interni né esterni.

Attualmente la suddivisione interna rispecchia il progetto della C.E. n. 316 del 23/10/1989 se non per l’assenza di un tramezzo al primo livello, non creando quello che doveva essere il disimpegno del bagno ed eliminando l’accesso alla cucina e l’assenza di un tramezzo al secondo livello; essendo in fase di costruzione sono tutti elementi facilmente ripristinabili e potrebbero dipendere in parte da questo.

Il tetto di copertura è a falde inclinate e le altezze interne rispettano quelle di concessione.

La suddivisione interna è così articolata: al primo livello di trova un ingresso con scala per accedere al piano superiore, un soggiorno, un pranzo, una cucina, un disimpegno (da realizzare) e un bagno; al secondo livello si trova un disimpegno, un bagno e tre camere da letto di cui una singola, una doppia e una matrimoniale.

Entrambi i livelli sono dotati di balcone sul lato strada e il secondo livello ha un balcone anche sul lato interno.

L'abitazione gode di un doppio affaccio con esposizione sul lato strada a sud-est.

Il fabbricato si trova a pochi passi dal centro storico ed è ben inserito nell'abitato di Sestu.

Ha un affaccio arretrato rispetto al filo strada e la costruzione è simile per tipologia alle abitazioni del quartiere in cui sorge.

A poca distanza e agevolmente raggiungibile a piedi, si trovano esercizi commerciali di vario genere, edifici di culto e strutture scolastiche primarie. La zona è ben servita dai mezzi pubblici del trasporto regionale della Sardegna.

Per una valutazione delle caratteristiche del fabbricato e dello stato di manutenzione si rinvia alle fotografie allegate (vedi allegato A – Documentazione fotografica).

2) immobile sito a Sestu, in via Vittorio Veneto n. 34, piano T, censito con foglio 40, particella 2839, subalterno 6, cat. C/3

Si tratta di un locale artigianale, accatastato al numero civico 34 ma sullo stradario l'ingresso risulta essere il numero 48-50-52-54.

Intestatari: xxxxx xxxxxxxx nato a xxxxx il xx/xx/xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1 dei beni.

Consistenza catastale laboratorio: 168,00 mq

Superficie commerciale di progetto e attuale e catastale: 178,00 mq

La tabella seguente contiene il riepilogo delle superfici utili dei singoli vani come nel progetto approvato con concessione edilizia n. 310 del 25/10/1991.

(vedi allegato C: Documentazione del Comune di Sestu (Ca)).

Destinazione di progetto dell'ambiente	mq utili
PRIMO TERRA	
Laboratorio artigiano	157,21 mq
Anti bagno	4,51 mq
Bagno	3,06 mq

Dal punto di vista urbanistico, nel PUC di Sestu, il fabbricato si trova in via Vittorio Veneto n. 48-50-52-54 ed è inserito nella zona "B2" completamente residenziale.

Il laboratorio si trova al piano terra di un fabbricato su tre livelli.

Attualmente non è presente nessuna attività ma l'ultima è stata quella di gommista.

Si accede al laboratorio sia dalla strada principale, su cui si aprono quattro serrande, sia dal cortile interno, accessibile dal cancello del passo carrabile da cui si raggiunge il retro del fabbricato, che conduce ad una porta di accesso al locale.

Il passaggio carrabile è un mero passaggio pedonale che conduce al retro.

Il fabbricato risulta finito solo esternamente dal lato strada mentre dal lato interno del cortile risulta privo di intonaco e finiture e si trova arretrato rispetto al filo strada.

Il locale si sviluppa su un unico grande ambiente, occupato attualmente da attrezzatura relativa all'ultima attività svolta tant'è che non è stato possibile accedere ad ogni angolo per la presenza dei grossi ingombri.

Ha una forma rettangolare irregolare allungata e sull'estrema destra si trova l'antibagno ed il bagno finestrato e rivestiti con piastrelle in gres sino ad un'altezza di circa 2,40 m.

È stata ricavata, all'interno di quest'area, una zona chiusa da vetrate in alluminio e copertura in materiale leggero occupata attualmente dalla zona ufficio.

Il pavimento è in mattoni rossi a vista e in alcuni punti risulta parzialmente demolito.

Le pareti interne sono intonacate e pitturate.

Gli infissi, dal lato interno sul cortile, sono in alluminio mentre sul lato strada il locale è chiuso dalle sole serrande.

Non è presente un impianto di climatizzazione o riscaldamento.

Il fabbricato si trova a pochi passi dal centro storico ed è ben inserito nell'abitato di Sestu.

Ha un affaccio arretrato rispetto al filo strada e la costruzione è simile per tipologia alle abitazioni del quartiere in cui sorge.

A poca distanza e agevolmente raggiungibile a piedi, si trovano esercizi commerciali di vario genere, edifici di culto e strutture scolastiche primarie. La zona è ben servita dai mezzi pubblici del trasporto regionale della Sardegna.

Per una valutazione delle caratteristiche del fabbricato e dello stato di manutenzione si rinvia alle fotografie allegate (vedi allegato A – Documentazione fotografica).

4.4. *Accerti la conformista tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevamento la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei 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 riportati nei documenti del pignoramento sono:

Lotto 1) proprietà 1/1, immobile sito a Sestu, in via Vittorio Veneto n. 34, piano T-1-2

NCEU foglio 40, particella 2839, subalterno 3, cat. F/3.

Lotto 2) proprietà 1/1, immobile sito a Sestu, in via Vittorio Veneto n. 34, piano T

NCEU foglio 40, particella 2839, subalterno 6, cat. C/3.

I dati presenti hanno consentito l'individuazione dell'immobile, grazie anche alla sovrapposizione delle carte ortofoto e catastali, purtuttavia il numero civico per il lotto 1 appare essere 46 e per il lotto 2 il 48-50-52-54 e non 34 come invece risulta nell'accatastamento.

Fare riferimento agli allegati:

Allegato B: Documentazione catastale e ipotecaria

4.5. *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.*

Lotto 1) proprietà 1/1, immobile sito a Sestu, in via Vittorio Veneto n. 34, piano T-1-2

NCEU foglio 40, particella 2839, subalterno 3, cat. F/3.

Dalla visura catastale risulta che il fabbricato è in corso di costruzione quindi non è presente la planimetria catastale.

Lotto 2) proprietà 1/1, immobile sito a Sestu, in via Vittorio Veneto n. 34, piano T

NCEU foglio 40, particella 2839, subalterno 6, cat. C/3.

L'ultima planimetria catastale dell'immobile risulta essere stata depositata presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari in data 27/10/1992, ed è rispondente allo stato attuale.

Fare riferimento agli allegati:

Allegato A: Documentazione fotografica;

Allegato B: Documentazione catastale e ipotecaria.

4.6. *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.*

L'utilizzazione prevista del bene oggetto di causa risulta essere:

lotto 1 - di tipo residenziale;

lotto 2 – di tipo laboratorio artigianale.

Dal punto di vista urbanistico, nel PUC di Sestu, il fabbricato si trova in via Vittorio Veneto nn. 46-48-50-52-54 ed è inserito nella zona “B2” completamente residenziale.

In seguito all'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Sestu, è stato possibile estrarre copia dei titoli abilitativi presenti, ossia:

Concessione Edilizia n. 73 del 13/03/1989 per la costruzione per uso artigianale e residenziale: primo stralcio composto da seminterrato per deposito artigianale e piano terra per laboratorio artigianale (riparazione pneumatici);

Concessione Edilizia n. 316 del 23/10/1989 per la costruzione di un fabbricato per uso artigianale e residenziale: secondo stralcio composto da tre alloggi residenziali articolati su due piani;

Concessione Edilizia n. 310 del 25/10/1991 per la variante locale artigianale al piano terra;

Autorizzazione n. 146 del 22/05/1991 per la realizzazione di un battuto in cls;

Negli atti consegnati alla sottoscritta dall'ufficio competente è presente il certificato di agibilità del 23/03/1992 del locale al piano terra da servire ad uso laboratorio artigianale.

Lo stato attuale del lotto 1 e del lotto 2 risponde fedelmente al progetto di concessione se non per due tramezzi assenti nell'appartamento duplex, realizzabili in quanto edificio in fase di costruzione.

Fare riferimento agli allegati:

Allegato B: Documentazione catastale e ipotecaria;

Allegato C: Documentazione del Comune di Sestu (Ca).

4.7. 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.

La scrivente, conferma la divisione dei lotti già avvenuta:

Lotto 1) proprietà 1/1, immobile sito a Sestu, in via Vittorio Veneto n. 34, piano T-1-2
NCEU foglio 40, particella 2839, subalterno 3, cat. F/3, fabbricato in corso di costruzione;

Lotto 2) proprietà 1/1, immobile sito a Sestu, in via Vittorio Veneto n. 34, piano T
NCEU foglio 40, particella 2839, subalterno 6, cat. C/3, laboratorio artigianale.

4.8. *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.*

Il pignoramento ha avuto per oggetto l'intera proprietà di un'abitazione stile duplex e di un laboratorio artigianale.

4.9. *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).*

Il bene oggetto di causa risulta in entrambi i lotti libero ma ingombro di attrezzature.

4.10. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Il caso non ricorre.

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

Sui beni pignorati non sussistono vincoli.

4.12. *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.*

Il diritto sul bene del debitore deriva da proprietà, come in riferimento alle visure catastali e alle trascrizioni.

4.13. *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.*

Lotto 1) proprietà 1/1, immobile sito a Sestu, in via Vittorio Veneto n. 34, piano T-1-2
NCEU foglio 40, particella 2839, subalterno 3, cat. F/3, fabbricato in corso di costruzione;

La superficie commerciale è così calcolata:

Superficie commerciale di progetto e attuale piano primo: 72,00 mq

Superficie commerciale di progetto e attuale piano secondo: 72,00 mq

Superficie commerciale di progetto e attuale del balcone a piano primo sulla via Vittorio Veneto, da cui si considera un'incidenza pari al 25%: $6,70 \text{ mq} \times 25\% = 1,68 \text{ mq}$

Superficie commerciale di progetto e attuale del balcone a piano secondo sulla via Vittorio Veneto, da cui si considera un'incidenza pari al 25%: $6,70 \text{ mq} \times 25\% = 1,68 \text{ mq}$

Superficie commerciale di progetto e attuale del balcone sul cortile interno, da cui si considera un'incidenza pari al 25%: $5,80 \text{ mq} \times 25\% = 1,45 \text{ mq}$

Superficie commerciale Lotto = $72,00 \text{ mq} + 72,00 \text{ mq} + 1,68 \text{ mq} + 1,68 \text{ mq} + 1,45 \text{ mq} = 148,81 \text{ mq}$

Per la definizione e l'individuazione del più probabile valore di mercato verrà utilizzato il metodo della stima sintetica con il metodo comparativo:

considerando le quotazioni immobiliari della zona, le quotazioni immobiliari suggerite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) redatti dall'Agenzia delle Entrate, le quotazioni dell'osservatorio immobiliare della provincia storica di Cagliari, l'anno di costruzione e lo stato in cui versa il fabbricato, considerate le opere di completamento e le finiture, si impone un importo pari a 850,00 €/mq.

Da tutto quanto desunto, si stabilisce un valore complessivo pari a:

$148,81 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = 126.488,50 \text{ €}$

Da quanto esposto si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene sottoposto ad Esecuzione Immobiliare risulta pari a: € 126.488,50 (euro centoventiseimilaquattrocentottantotto/50)

Lotto 2) proprietà 1/1, immobile sito a Sestu, in via Vittorio Veneto n. 34, piano T

NCEU foglio 40, particella 2839, subalterno 6, cat. C/3, laboratorio artigianale.

La superficie commerciale è così calcolata:

Superficie commerciale Lotto = 178,00 mq

Per la definizione e l'individuazione del più probabile valore di mercato verrà utilizzato il metodo della stima sintetica con il metodo comparativo:

considerando le quotazioni immobiliari della zona, le quotazioni immobiliari suggerite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) redatti dall'Agenzia delle Entrate, l'anno di costruzione e lo stato in cui versa il fabbricato, considerate le opere di manutenzione ordinaria e le finiture, si impone un importo pari a 1050,00 €/mq.

Da tutto quanto desunto, si stabilisce un valore complessivo pari a:

$178,00 \text{ mq} \times 1050,00 \text{ €/mq} = 186.900,00 \text{ €}$

Da quanto esposto si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene sottoposto ad Esecuzione Immobiliare risulta pari a: **€ 186.900,00** (euro centottantaseimilanovecento/00)

4.14. 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 ai bene pignorato.

Non risulta costituito il condominio.

Per quanto noto alla scrivente non sono stabilite spese fisse di gestione e manutenzione, non sono state deliberate spese straordinarie.

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

La sottoscritta ha compilato la check list allegata al decreto di nomina.

5. CONCLUSIONI

Con quanto sopra, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, la sottoscritta Dott. Ing. Caterina Cocco rassegna la presente relazione corredata degli allegati, rimane in ogni modo a disposizione del Tribunale per fornire i chiarimenti che saranno eventualmente ritenuti necessari.

Selargius, 05 Giugno 2024

il C.T.U.

Dott. Ing. Caterina Cocco

DISTINTA PAGINE E ALLEGATI

Questa relazione è costituita da 22 pagine in formato A4, compresa la presente.

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE

Allegato A – Documentazione fotografica

Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria

Allegato C – Documentazione del Comune di Sestu (Ca)

Allegato D – Verbale di inizio lavori

Selargius, 05 Giugno 2024

il C.T.U.

Dott. Ing. Caterina Cocco