CTU
Dott. Ing. Caterina Cocco
xxx xxxxxxx, xxx - xxxxx xxxxxxxxx (xx)
P.IVA xxxxxxxxxxx
CF: xxxxxxxxxxxxxxxx
Cell. 3402374302
e-mail: cat.cocco@tiscali.it – caterina.cocco@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI R. E. n. 108/2022
GIUDICE ESECUZIONI IMMOBILIARI – DOTT. SSA SILVIA COCCO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COCCO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21013b17d75eb0719e5c82487366e27d

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. 9
   - 4.4. Conformità descrizione nell'atto di pignoramento pag. 12
   - 4.5. Aggiornamenti catastali pag. 12
   - 4.6. Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistico/edilizia pag. 13
   - 4.7. Formazione lotti pag. 15
   - 4.8. Pignoramento pro quota pag. 15
   - 4.9. Stato dell'immobile (possesso del bene) pag. 16
   - 4.10. Caso di separazione o divorzio degli esecutati pag. 16
   - 4.11. Vincoli sul bene pignorato pag. 16
   - 4.12. Censi, livelli o usi civici pag. 17
   - 4.13. Valore dell'immobile pignorato pag. 17
   - 4.14. Informazioni su spese fisse, straordinarie e condominiali pag. 18
   - 4.15. Check list pag. 18
5. Conclusioni pag. 18

Distinta pagine e allegati pag. 20
Allegato A – Documentazione fotografica pag. 21
Allegato B – Rilievo pag. 30
Allegato C – Documentazione catastale e ipotecaria pag. 36
Allegato D – Documentazione del Comune di Sant'Andrea Frius (Su) pag. 51
Allegato E – Verbale di inizio lavori pag. 90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COCCO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21013b17d75eb0719e5c82487366e27d

1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Caterina Cocco, nata a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx, residente a xxxxxxxxx con studio professionale a xxxxxxxxx in xxx xxxxxxx n. xxx, 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 Silvia Cocco, in data 31/03/2023, ed in data 11/04/2023 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 16/06/2023 alle ore 10:00 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COCCO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21013b17d75eb0719e5c82487366e27d

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COCCO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21013b17d75eb0719e5c82487366e27d

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; alleghi, 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COCCO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21013b17d75eb0719e5c82487366e27d

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 31/03/2023 è stato nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari, diverso dal debitore, in modo tale che la sostituzione consentisse una migliore conservazione ed amministrazione del compendio.

In data 13/06/2023 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 Sant'Andrea Frius (Su) in via Cagliari n. 38, procedeva al formale inizio della procedura peritale alla presenza del Sig. xxxxx xxxxx.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COCCO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21013b17d75eb0719e5c82487366e27d

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 02/06/2023 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 Sant'Andrea Frius (Su) 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 – Rilievo, l'Allegato C – Documentazione catastale e ipotecaria e l'Allegato D – Documentazione del Comune di Sant'Andrea Frius (Su).

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 16/06/2023, mi era stata comunicata la presenza del debitore sig. xxxxx xxxxx 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COCCO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21013b17d75eb0719e5c82487366e27d

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, seppur sommaria, 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 27/04/2022 a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (Pa) e sua integrazione del 30/05/2022 a firma del Dott. Onofrio di Caprio, Notaio in Orta di Atella (Ce).

Le formalità si riferiscono all'immobile oggetto della causa e della relazione notarile: fabbricato sito nel comune di Sant'Andrea Frius e censito nel catasto fabbricati al fg. 12, part. 2202.

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data 09/05/2022,
  R.G. n. 14219, R.P. n. 10423
  Notificato il 09/03/2022 dall'Unep della Corte d'Appello di Cagliari
  a favore di xxxxx xxxxxxxx xxx con sede in xxxxxxxxxx (xx)
  contro xxxxx xxxxx nato a xxxxxxxxxxx xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per atto Notaio Giovanni Gorini del 20/07/2007

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COCCO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21013b17d75eb0719e5c82487366e27d

R.G. n. 30147, R.P. n. 5751 del 23/07/2007

a favore del xxxxx xx xxxxxxxx xxx con sede a xxxxxxxx

contro xxxxx xxxxx nato a xxxxxxxxxxx xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Giovanni Gorini del 20/07/2007

R.G. n. 30146, R.P. n. 19668 del 23/07/2007

a favore di xxxxx xxxxx nato a xxxxxxxxxxx xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

contro xxxxxx xxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx e xxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

la continuità ultraventennale del terreno sul quale sarebbe sorto l'immobile in oggetto è dovuta:
in parte per atto di compravendita a rogito Dott. Arturo Saba il 21/12/1964, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 08/01/1965, R.G. n. 279 e R.P. n. 251;
in parte per atto di compravendita a rogito Dott. Arturo Saba il 25/08/1965, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 13/09/1965, R.G. n. 13234 e R.P. n. 11109.

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.

Stato civile:
Il certificato di residenza, il certificato di famiglia e l'atto di matrimonio dell'esecutato sono stati reperiti presso l'ufficio dell'anagrafe del comune di xxxxxxxxxxx xxxxx (xx).

Le indagini effettuate hanno prodotto una serie di documenti che vengono completamente riportati all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale e ipotecaria e l'Allegato D – Documentazione del Comune di Sant'Andrea Frius (Su).

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.).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COCCO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21013b17d75eb0719e5c82487366e27d

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

casa di tipo civile con indirizzo via Cagliari n. 38, nel comune di Sant'Andrea Frius (Su), ma il numero civico stradale risulta essere il 54.

Nello specifico le indicazioni catastali:

- Foglio: 12, Particella: 2202, Cat.: A/2, Numero vani: 6, trattasi di abitazione di tipo civile.

intestatari: xxxxx xxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxx xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, proprietà per 1/1 dei beni.

Superficie catastale abitazione: 178,00 mq incluse le aree scoperte

Superficie commerciale di progetto e attuale: 148,34 mq

Superficie commerciale di progetto e attuale del balcone sulla via Cagliari: 13,06 mq

Superficie commerciale di progetto e attuale del balcone sul cortile interno: 9,68 mq

Superficie del cortile: 748,76 mq

La tabella seguente contiene il riepilogo delle superfici utili dei singoli vani allo stato attuale.

Per individuare i locali indicati in tabella occorre fare riferimento alla planimetria dello stato di fatto (vedi allegato B: rilievo).

Destinazione attuale dell'ambiente	mq utili
Cucina	11,97 mq
Soggiorno-pranzo	15,04 mq
Bagno	5,85 mq
Camera 1	17,55 mq
Camera 2	21,38 mq
Camera 3	20,82 mq
Disimpegno	18,40 mq
Ripostiglio	6,37 mq
Balcone 1	8,99 mq
Balcone 2	11,55 mq

Dal punto di vista urbanistico, nel PUC di Sant'Andrea Frius, il fabbricato si trova in via Cagliari n. 54 ed è inserito nella zona "B2" completamento residenziale recente.

L'abitazione si trova al primo piano di un fabbricato su due livelli costituito da un appartamento al piano terra e uno al primo piano, con accesso entrambi dalla strada verso il cortile interno ma con ingressi indipendenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COCCO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21013b17d75eb0719e5c82487366e27d

È un fabbricato costruito in una zona completamente abitata e ben inserito nell'area periferica dell'abitato del comune, con affaccio arretrato rispetto alla strada e circondato dal cortile di proprietà; 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.

Le facciate necessitano di una pulitura e pittura. Il balcone che corre lungo la facciata principale si trova in stato di degrado e in più punti il ferro risulta a vista e danneggiato.

L'accesso all'immobile oggetto della relazione è accessibile dal cortile posteriore attraverso una scala in ferro, di proprietà esclusiva, particolarmente ripida e difforme rispetto al progetto approvato depositato presso gli uffici comunali e dalla planimetria catastale.

La scala conduce ad un balcone che presenta un dislivello, rispetto al piano abitato, di 80 cm, difforme anch'esso rispetto al progetto approvato.

L'appartamento è accessibile da una porta in ferro alta circa 2,00 m, raggiungibile dal balcone mediante tre gradini realizzati con blocchetti in cemento forato.

Il primo ambiente a cui si accede è la cucina, le cui pareti sono rivestite di piastrelle in gres porcellanato sino ad un'altezza di circa 2,70 m.

Proseguendo si accede al locale subito adiacente dedicato al soggiorno in cui si trova un caminetto a legna.

Una porta conduce al corridoio, particolarmente ampio, su cui si affacciano tre camere e il bagno.

Tutti gli ambienti sono illuminati con illuminazione e aerazione naturale.

Il bagno è completamente rivestito di piastrelle in gres porcellanato sino ad un'altezza di circa 2,50 m.

Il pavimento degli ambienti è vario per tipologia e forma: nel soggiorno, nel corridoio e in due camere è in marmettoni, mentre nella cucina, nel bagno e in una camera è in gres porcellanato.

Nessuno degli ambienti è dotato di riscaldamento o climatizzazione se non per la presenza del caminetto a legna e della pompa di calore presente nel soggiorno e nel corridoio ma che risultano guaste.

L'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di un boiler elettrico in bagno.

Gli infissi esterni sono in legno con monovetro e con oscuranti del tipo avvolgibile, le porte interne sono in legno e vetro, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetri antisfondamento.

L'appartamento è abbastanza luminoso e non presenta punti di muffa.

Sono presenti cavi elettrici non incassati nella muratura pertanto l'impianto elettrico necessita di una completa revisione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COCCO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21013b17d75eb0719e5c82487366e27d

Nel complesso l'appartamento, presentando la necessità di lavori di ordinaria manutenzione, quali il rifacimento del balcone e la messa in sicurezza dell'impianto elettrico, considerato l'anno di edificazione, si trova in discrete condizioni.

Il cortile di proprietà non è recintato o diviso dall'altra proprietà, è poco curato e sono presenti diverse piante da frutto. Non è stato possibile accedere in fondo al cortile e verificare quelle che, da foto satellitari, sembrano delle coperture poiché la presenza di erba alta e incolta lo ha reso impossibile.

Per una valutazione delle caratteristiche del fabbricato e dello stato di manutenzione si rinvia alle fotografie allegate.

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 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 riportati nei documenti del pignoramento sono:

Proprietà per 1/1 sito a Sant'Andrea Frius (Su) in via Cagliari, 38

NCEU Foglio: 12, Particella: 2202, Cat.: A/2, Numero vani: 6, Abitazione di tipo civile

I dati presenti hanno consentito l'individuazione dell'immobile, grazie anche alla sovrapposizione delle carte ortofoto e catastali, purtuttavia il numero civico appare essere 38 e non 54 come invece risulta nello stradario.

Fare riferimento agli allegati:

Allegato C: 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COCCO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21013b17d75eb0719e5c82487366e27d

autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità.

L'ultima planimetria catastale dell'immobile risulta essere stata depositata presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari in data 27/03/2007, non è rispondente, per parziale difformità nella disposizione degli ambienti, e per totale assenza di corrispondenza della scala di accesso al piano.

Sarà possibile adeguare catastalmente tale difformità con la seguente modalità: presentare la richiesta di accertamento di conformità presso l'ufficio tecnico comunale competente. Il secondo passaggio sarà quello di presentare, presso l'Agenzia del Territorio, una pratica docfa per variazione catastale che ha un costo stimato, comprensivo di tasse catastali e spese tecniche, pari a € 1.000,00, importo che verrà decurtato successivamente dal valore di stima più avanti determinato.

Fare riferimento agli allegati:

Allegato A: Documentazione fotografica;

Allegato B: Rilievo;

Allegato C: 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COCCO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21013b17d75eb0719e5c82487366e27d

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 di tipo residenziale.
Dal punto di vista urbanistico, nel PUC di Sant'Andea Frius, il fabbricato si trova in via Cagliari n. 54 ed è inserito nella zona "B2", completamento residenziale recente.

In seguito all'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Sant'Andrea Frius, è stato possibile estrarre copia dell'ultimo titolo abilitativo presente, ossia:
concessione edilizia n. 13 del 27/05/2009 per la ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione.
La concessione precedente è la n. 12 del 27/05/2009 per l'accertamento di conformità per l'ampliamento di una casa per civile abitazione.
Negli atti consegnati alla sottoscritta dall'ufficio competente non è presente il certificato di agibilità.

Il corpo di fabbrica è stato realizzato attorno al 1966 e ampliato nel 1978; in base alla relazione tecnica della concessione n. 13, il piano terra è stato realizzato con una struttura portante in pietra mentre il primo piano è stato realizzato con una struttura in mattoni pesanti.
In seguito al sopralluogo e quindi al confronto con lo stato attuale, il progetto depositato e la planimetria catastale, la scrivente ha potuto verificare che la situazione dell'appartamento in esame è modificata rispetto a quella di progetto, che si allega.
Le modifiche riscontrate sono:
diversa distribuzione interna e l'assenza della scala nella posizione da progetto da realizzare presumibilmente in cemento armato.
L'accesso al piano primo avviene da una scala in ferro, di proprietà esclusiva, particolarmente ripida.
La scala conduce ad un balcone che presenta un dislivello, rispetto al piano abitato, di 80 cm, difforme anch'esso rispetto al progetto approvato.
Tali modifiche planimetriche, dalle ricerche compiute presso gli uffici del comune, non risultano in alcun modo sanati né risultano depositate istanze di accertamento di conformità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COCCO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21013b17d75eb0719e5c82487366e27d

L'adeguamento richiede la presentazione di una richiesta di accertamento di conformità e la richiesta di concessione per la realizzazione di una scala di accesso, pagando la dovuta sanzione e gli oneri concessori stabiliti dall'ente competente con un costo stimato, comprensivo di oneri, tasse e spese tecniche pari a € 1.800,00, importo che verrà decurtato successivamente dal valore di stima più avanti determinato.

Fare riferimento agli allegati:
Allegato B: Rilievo;
Allegato C: Documentazione catastale e ipotecaria;
Allegato D: Documentazione del Comune di Sant'Andea Frius (Su).

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

La scrivente, sulla base della tipologia dell'immobile in argomento, costituito da un appartamento al primo piano di un fabbricato su due piani ma completamente indipendenti, con un unico accesso dalla strada e con scala che conduce direttamente all'appartamento e delle dimensioni tali da non consentire una divisione in più unità abitative, ritiene che non sia divisibile e pertanto viene costituito un unico lotto.

Lotto:

Proprietà per 1/1 sito a Sant'Andrea Frius (Su) in via Cagliari, 38
NCEU Foglio: 12, Particella: 2202, Cat.: A/2, Numero vani: 6, Abitazione di tipo civile.

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 dì essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COCCO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21013b17d75eb0719e5c82487366e27d

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 di tipo civile.

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 occupato dal debitore.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COCCO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21013b17d75eb0719e5c82487366e27d

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.*

La superficie commerciale è così calcolata:
Superficie commerciale di progetto: 148,34 mq
Superficie commerciale attuale del balcone sulla via Cagliari, da cui si considera un'incidenza pari al 25%: 13,06 mq x 25% = 3,27 mq
Superficie commerciale attuale del balcone sul cortile interno, da cui si considera un'incidenza pari al 25%: 9,68 mq x 25% = 2,42 mq
Superficie del cortile di pertinenza di cui si considera un'incidenza del 15% sino ai 25.00 mq, l'eccedenza verrà calcolata al 5%: (25,00 mq x 15%) + (723,26 mq x 5%) = 39,94 mq

Superficie commerciale Lotto = 148,34 mq + 3,27 mq + 2,42 mq + 39,94 mq = 193,97 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 e quindi considerate le opere di manutenzione ordinaria, nonché la scarsa attività del mercato immobiliare, si impone un importo pari a 520,00 €/mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COCCO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21013b17d75eb0719e5c82487366e27d

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

193,97 mq x 520,00 €/mq = 100.864,40 €

A tale valore occorre però apportare i necessari adeguamenti e correzioni:
detrazione per costi di sanatoria e adeguamento pratica comunale: 1.000,00 €
detrazione per costi e adeguamento pratica catastale: 1.800,00 €

Da quanto esposto si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene sottoposto ad Esecuzione Immobiliare risulta pari a: € 98.064,40
arrotondato a **€ 98.000,00** (euro novantottomila/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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COCCO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21013b17d75eb0719e5c82487366e27d

allegati, rimane in ogni modo a disposizione del Tribunale per fornire i chiarimenti che saranno eventualmente ritenuti necessari.

Selargius, 03 Ottobre 2023

il C.T.U.
Dott. Ing. Caterina Cocco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COCCO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21013b17d75eb0719e5c82487366e27d

DISTINTA PAGINE E ALLEGATI

Questa relazione è costituita da 20 pagine in formato A4, compresa la presente.

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE

Allegato A – Documentazione fotografica

Allegato B – Rilievo

Allegato C – Documentazione catastale e ipotecaria

Allegato D – Documentazione del Comune di Sant'Andrea Frius (Su)

Allegato E – Verbale di inizio lavori

Selargius, 03 Ottobre 2023

il C.T.U.

Dott. Ing. Caterina Cocco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: COCCO CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21013b17d75eb0719e5c82487366e27d