

CTU

Dott. Ing. Caterina Cocco

Via Milazzo, 106 - 09047 Selargius (Ca)

P.IVA 03962320929

CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Cell. 3402374302

e-mail: cat.cocco@tiscali.it – caterina.cocco@ingpec.eu



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI R. E. n. 114/2021**  
**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.	pag. 7
4.2.	pag. 7
4.3.	pag. 8
4.4.	pag. 10
4.5.	pag. 11
4.6.	pag. 11
4.7.	pag. 12
4.8.	pag. 13
4.9.	pag. 13
4.10.	pag. 14
4.11.	pag. 14
4.12.	pag. 14
4.13.	pag. 14
4.14.	pag. 15
4.15.	pag. 16
5. Conclusioni	pag. 16
Distinta pagine e allegati	pag. 17
Allegato A – Documentazione fotografica	pag. 18
Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria	pag. 28
Allegato C – Documentazione del Comune di Carloforte (Su)	pag. 37
Allegato D – Verbale di inizio lavori	pag. 67



## 1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Caterina Cocco, nata a Cagliari il 30/04/1979, residente a Selargius con studio professionale a Selargius in via Milazzo n. 106, 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 17/08/2021, ed in data 20/08/2021 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 12/01/2022 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 (calpestable) 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

Dalla data del pignoramento il debitore esecutato, ai sensi dell'art. 559, quarto comma, c.p.c., è stato sostituito da un custode diverso dal debitore per consentirà una migliore conservazione ed amministrazione del compendio. Il Giudice delle Esecuzioni ha nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari, in sostituzione del debitore, custode del bene.

In data 06/01/2022 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 Carloforte in via Leone pasquale n. 1, ex via Cavallera, procedeva al formale inizio della procedura peritale alla presenza della Sig. xxxxxxxxx, custode giudiziario.

In tale occasione veniva informata la parte presente, sull'oggetto e sulle motivazioni della consulenza tecnica relativa all'Esecuzione Immobiliare, e veniva 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 delle unità immobiliari e le caratteristiche peculiari.

Contestualmente veniva raccolta documentazione fotografica e grafica dei luoghi.

Contemporaneamente 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 Carloforte (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 – Documentazione catastale e ipotecaria e l'Allegato C – Documentazione del Comune di Carloforte (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.*

In data 06/01/2022 ho provveduto ad inviare, tramite mail pec, l'informativa per il debitore all'Agenzia del Demanio.

**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 depositato hanno fornito elementi utili per le ricerche relative all'immobile. È stato possibile individuare esattamente l'immobile soprattutto grazie alla sovrapposizione delle carte catastali e aerofoto, infatti la via indicata nella visura catastale, via Cavallera, risulta errata e la toponomastica esatta è via Leone Pasquale angolo via Porto paglia.

I documenti assenti, come visure catastali, mappe e planimetrie sono state reperite presso gli uffici del Territorio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Cagliari, mentre il certificato di residenza, il certificato di famiglia e l'atto di matrimonio non sono stati reperiti il quando il proprietario sulla carta risulta essere deceduto e il bene è passato all'Agenzia del Demanio anche se non formalmente come intestatario dei documenti, in quanto non ha provveduto a registrare il passaggio di proprietà del bene.

La sottoscritta ha avuto oltremodo difficoltà ad accedere ai documenti presenti presso l'ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate in quanto il codice fiscale del Sig. xxxxxxxx xxxxxx, attuale intestatario del bene indicato sui documenti, risultava errato, quindi la sottoscritta ha provveduto prima di tutto a correggere il codice fiscale presente in anagrafe tributaria.

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

Le indagini effettuate hanno prodotto una serie di documenti che vengono completamente riportati all'interno dell'Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria.



4.3. *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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:

locale commerciale con accesso dalla via Leone Pasquale n. 1, nel comune di Carloforte (Su),

nello specifico le indicazioni catastali:

- Foglio: 25, Particella: 1384, Sub.: 6, Cat.: C/1, Classe: 5, trattasi di negozi e botteghe.

intestatario: xxxxxxxx xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx – deceduto a xxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx, proprietà della quota intera.

Proprietario per la quota intera: Agenzia del Demanio, C.F. 06340981007.

Superficie catastale: 106,00 mq

Superficie commerciale di progetto: 93.50 mq

Dal punto di vista urbanistico, nel PUC di Carloforte, il fabbricato si trova in via Leone Pasquale n. 1 ed è inserito nella zona "B1".

Il locale commerciale si trova al primo seminterrato di un fabbricato su tre livelli, in cui gli altri livelli sono adibiti ad uso residenziale. Il locale ha accesso indipendente dalla strada e un cortiletto con qualche gradino conduce all'ingresso.

Il fabbricato in cui insiste il locale commerciale si trova in una zona completamente abitata e ben inserito nel centro abitato del comune, con affaccio separato dalla strada da un cortile che lo circonda, è affiancato da abitazioni simili per altezza e tipologia; nel circondario sono presenti attività commerciali di vendita al dettaglio, ristorazione, alloggio e istituti scolastici.

Il locale è articolato in un unico ambiente dalla forma ad L e sulla sinistra rispetto all'ingresso si trova un bagno di servizio.

Sul lato dell'ingresso e su quello opposto si trovano degli infissi in alluminio che consentono l'areazione diretta e l'illuminazione naturale.

L'ambiente non è dotato di riscaldamento o climatizzazione.

Il bagno è completamente rivestito di piastrelle in gres ceramico sino ad un'altezza di circa 1,90 m.



Il pavimento è in piastrelle di tipo industriale.

Il locale presenta in alcuni punti aree di muffa causate dall'umidità e in alcuni punti la pittura risulta scrostata o rigonfia, dovuto all'umidità e alla scarsa areazione dovuta al probabile poco utilizzo da diversi anni.

All'interno del locale sono presenti attrezzi e residui abbandonati da molto tempo e risalenti probabilmente all'attività commerciale per cui era utilizzato.

Considerato lo stato di abbandono è ipotizzabile che gli impianti andranno rifatti o verificati secondo le norme vigenti.

Nel complesso il locale commerciale, pur presentando la necessità di lavori di ordinaria manutenzione, considerato l'anno di edificazione, primi anni novanta, si trova in discrete condizioni.

*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 la quota intera del bene sito a Carloforte (Su) in via Leone Pasquale, snc  
NCEU Fg. 25, mapp. 1384, sub. 6, cat. C/1, negozi e botteghe.

I dati presenti hanno consentito l'individuazione dell'immobile, grazie anche alla sovrapposizione delle carte ortofoto e catastali, il numero presente nella toponomastica appare essere 1.

A tale proposito la sottoscritta, in data 30/01/2022, ha provveduto a fare le opportune variazioni presso gli uffici competenti.

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.*

La planimetria catastale dell'immobile sito nel comune di Carloforte (Su) risulta essere stata depositata presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari in data 20/02/1991, è rispondente, per disposizione e ambienti, al bene oggetto di sopralluogo.

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 di tipo commerciale.

Dal punto di vista urbanistico, nel PUC di Carloforte, il fabbricato si trova in via Leone Pasquale n. 1 ed è inserito nella zona "B1".

In seguito all'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Carloforte, è stato possibile estrarre copia del titolo abilitativo:

concessione edilizia n. 143 del 25/07/1989 per la nuova costruzione di una palazzina in loc. Piana sud;

concessione edilizia n. 23 del 29/03/1990 per la variante alla concessione edilizia n. 143/89;

concessione edilizia n. 17 del 19/02/1991 per la variante alla concessione edilizia n. 143/89;

Alla luce di tale progetto l'immobile presenta una disposizione irregolare rispetto alla planimetria catastale e attuale.

Per poter sanare la situazione interna sarebbe necessario predisporre una pratica di accertamento di conformità, pagando la sanzione amministrativa stabilita dal comune di Carloforte.

Fare riferimento agli allegati:

Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria,

Allegato C – Documentazione del Comune di Carloforte (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; allegghi, 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 locale di un unico ambiente al piano seminterrato di un fabbricato su tre piani ma completamente indipendente da esso, con un unico accesso dalla strada e con cortile interno che conduce direttamente al locale e delle dimensioni tali da non consentire una divisione in più unità, ritiene che non sia divisibile e pertanto viene costituito un unico lotto.



**Lotto:**

Proprietà per la quota intera del bene sito a Carloforte (Su) in via Leone Pasquale, n. 1  
NCEU Fg. 25, mapp. 1384, sub. 6, cat. C/1, negozi e botteghe.



**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 un locale commerciale con un unico proprietario:

Agenzia del Demanio, C.F. 06340981007

Foglio: 25, Particella: 1384, Sub.: 6, Cat.: C/1, Classe: 5, trattasi di negozi e botteghe.

Il pignoramento riguarda la quota intera.



**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 libero, chiuso e disabitato, come dichiarato anche dall'IVG nella relazione del 12/01/2022.



**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.*

Come al punto 4.9



**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 accertabili.

**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 sui beni del debitore, Agenzia del Demanio e MEF – Ministero dell'Economia e delle Finanze, deriva da devoluzione di diritto dell'eredità.

**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: 93.50 mq

Superficie commerciale Lotto = 93,50 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 immobiliari suggerite dal borsino Immobiliare, le quotazioni immobiliari suggerite dall'Osservatorio Immobiliare 2019/2020 della Provincia Storica di Cagliari, l'anno di costruzione e lo stato in cui versa il fabbricato e quindi considerate le opere di manutenzione ordinaria, si impone un importo pari a 1.300,00 €/mq.

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

$$93,50 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = \underline{121.550,00 \text{ €}}$$

Da quanto esposto si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene sottoposto ad Esecuzione Immobiliare risulta pari a: € 121.550,00 € (euro centoventunomilacinquecentocinquanta/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 è stato possibile stabilire la presenza del condominio.

**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.*



Si veda:

Allegato A – Documentazione fotografica

Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria

Allegato C – Documentazione del Comune di Carloforte (Su)

Allegato D – Verbale di inizio lavori



Il foglio riassuntivo è un file a parte.

## 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, 01 Febbraio 2022

il C.T.U.

Dott. Ing. Caterina Cocco



DISTINTA PAGINE E ALLEGATI

Questa relazione è costituita da 17 pagine in formato A4, compresa la presente.

*ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE*

1. Allegato A – Documentazione fotografica
2. Allegato B – Documentazione catastale e ipotecaria
3. Allegato C – Documentazione del Comune di Carloforte (Su)
4. Allegato D – Verbale di inizio lavori

Selargius, 01 Febbraio 2022

il C.T.U.

Dott. Ing. Caterina Cocco

