



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 119/2023



CREDITORE PIGNORANTE: **Penelope SPV S.r.l.**

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Flaminia Ielo**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: **Geom. Giuseppe Bertolino**



Esecuzione Immobiliare N. 119/2023





INDICE

1. PREMESSA-----	4
2. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO-----	11
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-----	12
4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE-----	14
5. STIMA DELL'IMMOBILE-----	21
6. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE-----	23
7. TRASCRIZIONI -----	23
8. CONCLUSIONI-----	24
9. ELENCO DEGLI ALLEGATI-----	25



Esecuzione Immobiliare N. 119/2023





- Allegato 1- Documentazione fotografica;
- Allegato 2- Copia dell'atto di pignoramento;
- Allegato 3- Copie visure catastali storiche dell' immobile;
- Allegato 4- Copie planimetrie catastali in scala 1:200;
- Allegato 5- Copia del Progetto allegato al Nulla Osta n° 326 del 10/12/1971;
- Allegato 6- Copia del Nulla Osta n° 326 del 10/12/1971;
- Allegato 7- Copia del Progetto allegato alla Variante in corso d'opera n° 326 del 1974;
- Allegato 8- Copia del Progetto di modifica allegato alla Licenza Edilizia n° 1199 del 12/07/1976;
- Allegato 9- Copia della Licenza Edilizia n° 1199 del 12/07/1976;
- Allegato 10- Copia della relazione tecnica allegata alla Licenza Edilizia n° 1199 del 12/07/1976;
- Allegato 11- Copia Comunicazione fine lavori prot. n° 1091 del 05/02/1976;
- Allegato 12- Copia della richiesta di Abitabilità del 12/02/1975;
- Allegato 13- Certificato di matrimonio;
- Allegato 14- Verbale di sopralluogo.



Esecuzione Immobiliare N. 119/2023



In data 02/11/2023 la Dott. ssa Flaminia Ielo, Giudice del Tribunale di Cagliari Ufficio Esecuzioni Civili, nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Bertolino, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari al n. 2580 ed iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Cagliari, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare n° 119/2023.

Prestato il giuramento di rito, ed in base all'art.173 bis disp.att.c.p.c. il sottoscritto ha accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) **provveda**, prima di tutto ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta dall'ufficio;
- 2) **a) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratti 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

Esecuzione Immobiliare N. 119/2023



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 degli atti); **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti; **e) verifichi** se il creditore precedente 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 indicazioni 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 precedente 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 delle parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento);

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 consentano 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

Esecuzione Immobiliare N. 119/2023



pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, 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 dell'istanza del condono che l'aggiudicatario

Esecuzione Immobiliare N. 119/2023

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 dell'articolo 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% delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formalizzazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla redazione 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 congruagli 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

Esecuzione Immobiliare N. 119/2023

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 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 via 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

Esecuzione Immobiliare N. 119/2023

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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **alleggi** alla redazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- c) **alleggi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le

Esecuzione Immobiliare N. 119/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- d) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) **invii telematicamente, trenta giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo d'accesso;
- g) **formuli** tempestivamente istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare N. 119/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame dell'atto di pignoramento, che è stato notificato in data 23/05/2023, e dall'esame dell'istanza di vendita, si evince che è stato pignorato il seguente immobile, di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], il quale sarà oggetto di perizia:



Immobile

Unità immobiliare indipendente

UBICAZIONE: Comune di San Vito (SU), Via Antonio Gramsci 3, piano T -1°- 2°

CATASTO DEI FABBRICATI

FOGLIO / PART / SUB: 29/ 643 /

CATEGORIA: cat. A/2

CLASSE: 6

CONSISTENZA: 8 vani

RENDITA : Euro 433,82

TITOLO, QUOTA: proprietà per 2/4 intestata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e proprietà per 2/4 intestata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

Tenuto conto degli accertamenti effettuati, lo scrivente dichiara che esiste la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta e specificata nell'atto di pignoramento e la documentazione di cui all'Art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.



Esecuzione Immobiliare N. 119/2023





3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI



Per definire compiutamente le caratteristiche e lo stato dell'immobile in oggetto e quindi formulare la risposta ai quesiti di cui sopra, lo scrivente ha proceduto agli accertamenti di rito.

Con raccomandata n° 20052554977-3 del 13/05/2024 veniva trasmessa all'esecutato l'informativa per il debitore.

In data 15 del mese di Aprile 2024 lo scrivente accedeva alla banca dati dell'Ufficio Tecnico Erariale per ottenere le visure catastali (allegato n. 3), le planimetrie catastali (allegato n. 4).

In data 19/05/2024 lo scrivente ha ricevuto dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di San Vito gli atti precedentemente richiesti con Pec del 13/03/2024.

Dall'accesso agli atti è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, è una porzione di un edificio bifamiliare per civile abitazione, realizzato su tre livelli e sito nella Via Gramsci n° 3 del Comune di San Vito (SU), di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED].

Il maggior fabbricato, che come predetto è costituito da due unità immobiliari per civile abitazione indipendenti, venne edificato in forza del Nulla Osta all'edificabilità n° 326 del 10/12/1971. Durante il corso dei lavori, in data 23/12/1974, venne richiesta una variante in corso d'opera per la sopraelevazione del solaio di copertura, al fine di realizzare un sottotetto non abitabile e non accessibile da scala fissa.

Il fine lavori venne comunicato in data 30/04/1975.

Per sopraggiunte diverse altre necessità dell'allora proprietario dell'immobile, venne presentata una richiesta di modifiche interne a carico di alcuni tramezzi della cucina e del bagno e in data 12/07/1976 venne rilasciata la Licenza Edilizia n° 1199, relativa alle predette modifiche.

Esecuzione Immobiliare N. 119/2023



Dall'accesso agli atti non è emerso il titolo vero e proprio che autorizzava la variante in corso d'opera per la sopraelevazione del sottotetto, ma nel Nulla Osta di Abitabilità del 07/09/1976, in possesso dell'esecutato, si evince chiaramente la presenza di tale variante alla struttura. Si ritiene pertanto che il titolo esista ma che non sia stato reperito dal Comune di San Vito nelle operazioni di accesso agli atti. Inoltre, il Comune di San Vito, non è stato in grado di fornire a codesto CTU, neanche il certificato di Abitabilità vero e proprio, ma soltanto la richiesta dell'Abitabilità, nella quale risulta la consistenza dell'immobile e un appunto del tecnico comunale che ne decreta l'approvazione ed il rilascio del Certificato di Abitabilità in data 07/09/1976.

Gli attuali proprietari ad Aprile del 2007 comunicarono al Comune l'inizio di lavori di manutenzione straordinaria con opere interne, per il rifacimento degli impianti idrici ed elettrici dell'intera abitazione e le relative rifiniture interne.

Con raccomandata n° 20052554977-3 del 13/05/2024 veniva comunicato all'esecutato che il giorno 18/05/2024 si sarebbero svolte le operazioni di sopralluogo.

Queste iniziarono alle ore 11.00 presso l'unità immobiliare sita nel Comune di San Vito (SU), in Via Antonio Gramsci n° 3, censita al catasto fabbricati al Foglio 29, mappale 643, piano terra, primo e piano sottotetto, categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani, al fine di svolgere il rilievo metrico e fotografico dello stato attuale dell'immobile.

Si è presentata all'appuntamento la Sig.ra [REDACTED], che ha illustrato l'immobile oggetto di pignoramento e le relative pertinenze.

Esecuzione Immobiliare N. 119/2023



4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE



Il bene in oggetto è la porzione di un edificio bifamiliare realizzato nel 1976 e ricadente nella zona urbanistica "A" (centro matrice) del vigente Programma di Fabbricazione del comune di San Vito (SU). Bisogna evidenziare però che l'immobile in questione non presenta caratteristiche di antica formazione, ma come predetto, è stato edificato negli anni 70. Le due unità immobiliari sono separate da un passo carrabile (comune ad entrambe le unità) che consente l'accesso carrabile ai rispettivi cortili interni di ciascuna unità immobiliare. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è quella che si sviluppa a destra guardando il fabbricato dalla Via Gramsci.

Il bene è realizzato con struttura portante in telaio di cemento armato e muratura di tamponamento a cassetta, con mattoncini pieni faccia vista sul lato esterno e blocchi laterizi forati sul lato interno. Il solaio intermedio e quello di copertura, sono realizzati con travetti prefabbricati tipo Bausta, pignatte in laterizio e caldana in C.A. dello spessore di 4 cm. Il solaio di copertura è costituito da due falde inclinate e sfalzate, ricoperto da un manto di copertura in tegole. Come già detto in precedenza, l'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli, il piano terra, il primo piano ed un locale sottotetto destinato a locale di sgombero.

Si accede alla proprietà dalla Via Gramsci al civico 3, e percorrendo un corsello carrabile realizzato in cemento battuto, comune ad entrambe le unità immobiliari, si arriva all'ingresso vero e proprio dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

La distribuzione interna degli ambienti è la seguente:

- dall'ingresso al piano terra si accede ad un disimpegno della superficie di 12.18 mq. dove è presente anche la scala per l'accesso al piano superiore. Da qui, proseguendo sulla destra, si può raggiungere il soggiorno della superficie di 26.95 mq. che presenta una forma

Esecuzione Immobiliare N. 119/2023



regolare e dispone di due ampie finestre che si affacciano sulla via Gramsci. Sul lato sinistro rispetto all'ingresso, troviamo invece un bagno della superficie di 4.93 mq e la cucina della superficie di 12.18 mq. Entrambi questi ambienti si affacciano sul cortile interno che si sviluppa per una superficie di circa 65.00 mq. e al quale si accede mediante la portafinestra della cucina. L'accesso al cortile interno naturalmente può avvenire anche attraverso il cancello carrabile presente nel corsello comune alle unità immobiliari. Vi è inoltre un piccolo cortile di forma trapezoidale, con pavimentazione in cemento battuto, che separa il prospetto principale del fabbricato dalla strada e sul quale si affacciano le finestre del soggiorno. Si estende per una superficie di circa 14 mq.

- Percorrendo la scala interna si sbarca nel disimpegno del primo piano, il quale si sviluppa con una forma rettangolare e con una superficie di 4.70 mq. Da qui è possibile raggiungere, a sinistra la camera da letto matrimoniale, della superficie di 26.20 mq. dotata di due ampie finestre prospicienti la Via Gramsci; a destra il bagno e una camera da letto singola, rispettivamente della superficie di 4.95 mq e 12.18 mq. si affacciano sul cortile interno. Inoltre frontalmente alla scala interna, vi è un'altra camera singola della superficie di 11.27 mq che presenta l'affaccio sulla Via Gramsci.
- Completa l'unità immobiliare in questione il sottotetto, con destinazione d'uso locale di sgombero, il quale è raggiungibile mediante una botola alla quale è stata installata una scala retrattile. Il sottotetto presenta un tetto a falde inclinate e sfalzate, con un'altezza massima al colmo pari a 2.80 mt. ed un'altezza minima in gronda pari a 1.70 mt.
- E' dotato di finestrelle per aero-illuminazione e si sviluppa per l'intera superficie del piano sottostante, ossia per circa 74 mq.

Esecuzione Immobiliare N. 119/2023

L'alloggio, come predetto, ad Aprile del 2007 è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria interna, per il rifacimento degli impianti idrici ed elettrici, oltre che per la sostituzione della pavimentazione interna, il ripristino di intonaci e la tinteggiatura.

L'alloggio e l'edificio più in generale, si presentano complessivamente in un buono stato di conservazione e manutenzione generale. Gli infissi sono tutti in legno e quelli prospicienti la via Gramsci sono dotati di persiane e scurini interni, mentre quelli prospicienti il cortile interno sono provvisti di avvolgibili in pvc. I vetri sono singoli e privi di vetrocamera.

Il pavimento in gres è uniforme e perfettamente complanare e non presenta rotture o difetti. I rivestimenti del bagno e della cucina, sono anch'essi in gres porcellanato e di buona fattura e qualità, oltre che in ottimo stato di conservazione e pulizia. Gli intonaci interni sono realizzati con malte premiscelate e finitura a grana fine e si presentano in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico, realizzato con tubazioni corrugate sottotraccia, è completo e rispondente alla normativa vigente all'epoca in cui vennero eseguiti i lavori di manutenzione straordinaria interna (Aprile 2007). Infatti nel quadro elettrico posizionato nell'ingresso, sono presenti l'interruttore differenziale salvavita e vari interruttori magnetotermici a protezione delle diverse linee nei diversi piani dell'unità immobiliare.

L'edificio non è dotato di impianto di riscaldamento, nè di impianto di climatizzazione. E' presente solo una stufa a legna nel soggiorno, che è collegata ad una canna fumaria interna che sfocia sulla copertura.

L'impianto idrico sanitario è dotato di collettore complanare (centralina) ed è realizzato con tubazioni di adduzione idrica in multistrato rivestito e tubazione di scarico in pvc. L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante un boiler elettrico posizionato all'esterno nel cortile.

Esecuzione Immobiliare N. 119/2023

Come anticipato pocanzi, l'alloggio si trova in un buono stato di conservazione e manutenzione generale; è necessario però evidenziare la presenza di piccole infiltrazioni d'acqua piovana nel sottotetto, provenienti dagli infissi in legno che, in quei locali, avrebbero bisogno di interventi di manutenzione.

Il bene immobiliare per le sue caratteristiche tipologiche e dimensionali è vendibile solo in un unico lotto. Risulta libero da vincoli di inalienabilità o indivisibilità e da censo, livello o uso civico.

Dall'esame della documentazione catastale reperita presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente dichiara che esiste la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

E' stata rilevata solo una difformità minore, relativa ad una finestra del soggiorno mancante.

Trattandosi di un edificio indipendente, ovviamente non ci sono spese condominiali.

L'immobile, considerate le sue caratteristiche costruttive e tipologiche non è frazionabile, pertanto vendibile solamente in un unico lotto.

Ubicazione

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è sita nel Comune di San Vito (SU), in Via Antonio Gramsci n° 3, censita al catasto fabbricati al Foglio 29, Mappale 643, piano terra, primo e sottotetto, categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani. Il fabbricato si trova in zona "A" (centro matrice) del vigente Piano di Fabbricazione del comune di San Vito (SU). Il contesto circostante è caratterizzato da un tessuto edilizio di case moderne tutte

Esecuzione Immobiliare N. 119/2023

edificate intorno agli anni 70. Inizialmente infatti, tale zona del paese era definita nello strumento urbanistico come zona "B" (completamento). In seguito poi alla riparametrazione del Piano di Fabbricazione tale edificio è ricaduto nella zona "A", senza avere però le caratteristiche di un edificio di antica formazione. Pur essendo un centro storico, nel quartiere sono presenti tutti i principali servizi, quali scuole, palestre, svariate attività commerciali e di ristorazione.

Abusi edilizi e difformità di costruzione

Lo scrivente dichiara la regolarità edilizia del fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia. Dichiara anche la conformità tra lo stato di fatto ed il progetto approvato. L'unica difformità riscontrata (di carattere minore), è sugli elaborati catastali. Infatti nella planimetria catastale, al piano terra, nel soggiorno, risulta una sola grande finestra, mentre nella realtà e nell'ultima variante del progetto approvato, sono due finestre separate di minori dimensioni.

Come già evidenziato, si tratta di difformità minori, facilmente regolarizzabili con una semplice pratica Docfa, presso il catasto.

Esecuzione Immobiliare N. 119/2023

Calcolo delle superfici

Superfici calpestabili

Ingresso	12.18 mq
Soggiorno	26.95 mq
Bagno PT	4.93 mq
Cucina	12.18 mq
Cortile interno	65.00 mq
Cortile fronte strada	14.00 mq
Corsello d'ingresso carraio	15.60 mq
Disimpegno P 1°	4.70 mq
Camera da letto matrimoniale	26.20 mq
Bagno P 1°	4.95 mq
Camera da letto singola 1	12.18 mq.
Camera da letto singola 2	11.27 mq.
Mansarda / Sottotetto	72.00 mq.
Tot. superfici calpestabili	284.14 mq

La superficie lorda comprensiva dell'ingombro delle murature di tamponamento e delle tramezzature, della sola unità immobiliare è pari a **139.00 mq.**

Esecuzione Immobiliare N. 119/2023





Si procede ora all'omogeneizzazione delle superfici delle pertinenze.

La mansarda o sottotetto ha una superficie utile netta di 72.00 mq, si procede alla omogeneizzazione applicando il D.P.R. 138/98, considerando il 30% della superficie reale pertanto si ottiene una superficie omogeneizzata di: $0.30 \cdot 72.00 = \mathbf{21.60 \text{ mq}}$.

I cortili, interno, fronte strada, e la quota parte del corsello carrabile hanno una superficie utile netta rispettivamente di 65.00 mq, 14.00 mq e 15.60 mq. Si procede alla omogeneizzazione applicando il D.P.R. 138/98, considerando il 10% della superficie reale per i primi 25 mq, la superficie in eccedenza verrà calcolata al 2%, pertanto si otterranno le seguenti superfici omogeneizzate:
Cortile interno: $0.10 \cdot 25.00 = \mathbf{2.25 \text{ mq}}$ e $0.02 \cdot 40.00 = \mathbf{0.80 \text{ mq}}$ per un totale complessivo di $\mathbf{3.05 \text{ mq}}$

Cortile fronte strada: $0.10 \cdot 14.00 = \mathbf{1.40 \text{ mq}}$

Corsello d'ingresso carraio (quota parte): $0.10 \cdot 15.60 = \mathbf{1.56 \text{ mq}}$

Si procede ora al calcolo della superficie commerciale, sommando la superficie lorda dell'unità immobiliare alle superfici omogeneizzate delle pertinenze.

Calcolo della superficie commerciale: $139.00 \text{ mq.} + 21.60 \text{ mq.} + 3.05 \text{ mq} + 1.40 \text{ mq} = \mathbf{165.05 \text{ mq}}$



Esecuzione Immobiliare N. 119/2023





5. STIMA DELL'IMMOBILE



Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del bene, procederemo utilizzando due metodi di stima, che verranno successivamente confrontati tra loro.

Il primo metodo, definito dell'estimo civile della comparazione diretta, consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un confronto con altri immobili aventi caratteristiche simili per ubicazione, tipologia, vetustà, grado di finitura, stato d'uso e manutenzione e di cui si conosca il prezzo di compravendita avvenuta in tempi recenti.

Il secondo prende come riferimento i valori indicati dall' Agenzia del Territorio. Per quanto concerne il primo metodo si può attribuire al bene un valore di euro 680,00 euro/mq, tale valore deriva da una comparazione con beni analoghi oggetto di recenti trattative e da dati comparabili forniti dalle principali agenzie immobiliari della zona.

Il valore complessivo è pari a $165.05 \text{ mq} * 680,00 =$ **112.234,00 Euro**

L'Agenzia del Territorio, per l'anno scorso (2023), stabilisce attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari, per la tipologia in oggetto, un valore compreso tra 700,00 e 950,00 euro/mq. Considerando le buone condizioni di manutenzione dell'alloggio appare adeguato considerare il valore attualizzato pari a 800,00 euro/mq, per un valore stimato complessivo di:

$165.05 \text{ mq} * 800,00 =$ **132.040,00 Euro**

Si ritiene che il più probabile valore di mercato si possa individuare nella media delle due valutazioni ottenendo quindi:

$(112.234,00 + 132.040,00) / 2 =$ 122.137,00 Euro

Totale arrotondato 122.000,00 Euro



Esecuzione Immobiliare N. 119/2023





Si procede ora alla stima dei costi per la rimozione delle difformità, i quali verranno poi detratti dal valore dell'immobile.



Stima dei costi per la regolarizzazione delle difformità minori riscontrate:

Per quanto riguarda le difformità minori elencate ai punti precedenti, sono sanabili mediante una semplice pratica edilizia di "mancata scia" o con un accertamento di conformità, che oltre l'onorario del tecnico prevede una sanzione amministrativa non superiore ad €. 500,00.



Si stima a corpo € 3.000,00



Valore definitivo dell'immobile:

Valore dell'immobile – Costi rimozione difformità

122.000,00 Euro – 3.000,00 Euro = 119.000,00 Euro



Totale arrotondato 119.000,00 Euro



Esecuzione Immobiliare N. 119/2023





6. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dai controlli effettuati, l'unità immobiliare sita nel Comune di San Vito (SU), in Via Antonio Gramsci n° 3, censita al catasto fabbricati al Foglio 29, Mappale 643, piano terra, primo e sottotetto, categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani, è di proprietà dei Sig.ri [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 2/4 e [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 2/4, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Paganelli Ivo di Cagliari in data 29 Marzo 2007, numero 14252/4862 di repertorio, trascritto a Cagliari il 5 Aprile 2007 ai numeri 14258/9425, con il quale acquistavano in dichiarato regime di comunione dei beni. Attualmente l'immobile è occupato dalla predetta Sig.ra [REDACTED] e dal figlio minore che la utilizzano come abitazione principale.



7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

1. Iscrizione nn. 8442/1259 del 28 Febbraio 2007 – Ipoteca volontaria

Contratto di mutuo rogito notaio Paganelli Ivo in data 26 Febbraio 2007, numero 14203/4832 di repertorio, per complessivi euro 225.000,00 di cui euro 150.000,00 per capitale, durata anni 30, a favore di:

* INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede TORINO, Codice fiscale 00799960158 -

2. Trascrizione nn. 17887/13238 del 29 Maggio 2023 – Verbale di pignoramento immobili. Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso la Corte D'Appello di Cagliari in data 23 Maggio 2023, numero 1895 di repertorio, a favore di:

* PENELOPE SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV), Codice fiscale 04934510266



Esecuzione Immobiliare N. 119/2023





Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica comprensiva della documentazione allegata, qui appresso elencata.

Il sottoscritto resta a disposizione per ogni chiarimento riguardante la presente relazione.

Cagliari, 09 Agosto 2024



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Giuseppe Bertolino



Esecuzione Immobiliare N. 119/2023



**9. ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

- Allegato 1- Documentazione fotografica;
- Allegato 2- Copia dell'atto di pignoramento;
- Allegato 3- Copie visure catastali storiche dell' immobile;
- Allegato 4- Copie planimetrie catastali in scala 1:200;
- Allegato 5- Copia del Progetto allegato al Nulla Osta n° 326 del 10/12/1971;
- Allegato 6- Copia del Nulla Osta n° 326 del 10/12/1971;
- Allegato 7- Copia del Progetto allegato alla Variante in corso d'opera n° 326 del 1974;
- Allegato 8- Copia del Progetto di modifica allegato alla Licenza Edilizia n° 1199 del 12/07/1976;
- Allegato 9- Copia della Licenza Edilizia n° 1199 del 12/07/1976;
- Allegato 10- Copia della relazione tecnica allegata alla Licenza Edilizia n° 1199 del 12/07/1976;
- Allegato 11- Copia Comunicazione fine lavori prot. n° 1091 del 05/02/1976;
- Allegato 12- Copia della richiesta di Abitabilità del 12/02/1975;
- Allegato 13- Certificato di matrimonio;
- Allegato 14- Verbale di sopralluogo.

Cagliari, 12 Aprile 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Giuseppe Bertolino



Esecuzione Immobiliare N. 119/2023

