



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



SEZ. CIVILE

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 153/2024 R.G.E.

ex art. 569 c.pc.



PERIZIA ESPERTO STIMATORE

Creditore Procedente



Fire S.p.a.



procuratrice di SUMMER SPV S.r.l.,

Debitore Esecutato





PREMESSA

La sottoscritta ing. ***, nata a Cagliari il *** con studio in ***, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. ***, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cagliari, nominata Consulente Tecnico nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, in data 28/11/2024, dal G.E. Dott. Francesco De Giorgi, in virtù di quanto esposto, all'esperto estimatore viene richiesto quanto segue:

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo 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 che nel modulo di controllo della documentazione, lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio, acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al*

coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

- 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5) proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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'articolo 34 DPR 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 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 l'immobile è "libero" o "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 di 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 che 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 al fine di evadere l'incarico ricevuto, esaminata la documentazione presente nel fascicolo, ha proceduto alle indagini e ai rilievi del caso, esponendo qui di seguito i risultati.

RIASSUNTO RIEPILOGATIVO PRINCIPALI DATI IDENTIFICATIVI RES. 291/2023	
CREDITORE PROCEDENTE	Fire S.p.a. procuratrice di SUMMER SPV S.r.l.
DEBITORE	***
QUOTA	Intera proprietà
IMMOBILE PIGNORATO	Civile abitazione che si sviluppa interamente al piano terra
DATI CATASTALI	NCEU foglio 35 particella 2580
SUPERFICIE	134,3 mq
INDIRIZZO	Vico I° Sant'Isidoro n. 88
DOC.ART. 567, cpc	Completa
CONFORMITÀ EDILIZIA	Da sanare in accertamento di conformità Costo stimato 4.500,00 €
CONFORMITÀ CATASTO	Da aggiornare Costo stimato 1.000,00 €
Valore stimato	83 882,50 €
Costi da sostenere per sanatoria e aggiornamento catastale	5.500,00 €
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE	78 382,50 €

IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO – DATI CATASTALI

L'immobile oggetto del presente procedimento risulta di proprietà del sig. *** a seguito di compravendita a rogito del notaio CORDA LAMBERTO Repertorio 29734/16185 del 31/10/2014.

Si tratta di un'abitazione di tipo residenziale situata nel Comune di Sinnai in Vico I° Sant'Isidoro n. 88, identificato al NCEU al foglio 35 particella 2580, piano terra, Categoria A/4ª, Classe 2, Consistenza 8 vani.

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;

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 567, 2° comma c.p.c., è stata verificata la completezza della documentazione relativa all'immobile pignorato. Dalle verifiche effettuate risulta depositata relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, comprensiva delle trascrizioni e iscrizioni relative all'immobile nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Pertanto, la documentazione risulta completa e non si rilevano omissioni o elementi inidonei tali da dover essere segnalati.

b) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Dalla verifica della documentazione agli atti e dalla documentazione acquisita presso il portale dell'Agenzia delle Entrate risulta che per l'immobile ubicato nel comune di Sinnai in Vico I° Sant'Isidoro n. 88, identificato al NCEU al foglio 35 particella 2580, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all'ultimo ventennio, sono le seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2014 - Registro Particolare 3250 Registro Generale 28999 Pubblico ufficiale CORDA LAMBERTO Repertorio 29735/16186 del 31/10/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE CONTRO del 25/11/2014 - Registro Particolare 23238 Registro Generale 29000 Pubblico ufficiale CORDA LAMBERTO Repertorio 29735/16186 del 31/10/2014 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO
- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/09/2024 - Registro Particolare 23008 Registro Generale 29458 UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3094 del 18/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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;

È stato acquisito l'estratto di mappa catastale, documento ritenuto idoneo alla corretta identificazione del compendio pignorato, non rendendosi necessaria l'acquisizione di ulteriori mappe censuarie.

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

È stato acquisito l'atto di compravendita che si allega alla presente.

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.;

Nei documenti prodotti dal creditore procedente non è stato rinvenuto il certificato di stato civile. La sottoscritta ha pertanto provveduto ad acquisire il certificato.



- 1) **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.);**

L'immobile oggetto del presente procedimento è situato nel comune di Sinnai in vico I° Sant'Isidoro n. 88, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al foglio 35, particella 2580.

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione che si sviluppa interamente al piano terra, con accesso e struttura indipendente.

Il bene confina anteriormente con vico Sant'Isidoro, lateralmente e sul retro con altre proprietà edificate.

L'unità immobiliare si sviluppa interamente al piano terra.

L'accesso all'immobile avviene dall'ingresso posto sul fronte strada, in vico Sant'Isidoro n. 88, dove si sviluppa il prospetto principale.

Superato l'ingresso, si apre un ampio corridoio di 30,70 m², lungo il quale si distribuiscono i vari ambienti.

Sul lato sinistro del corridoio si trovano:

- una camera di 14,70 m²;
- due bagni, rispettivamente di 4,60 m² e 4,10 m²;
- una cucina di 17,20 m², affacciata su un cortile interno di 35,70 m².

Sul lato destro del corridoio sono invece presenti:

- due camere di 12,90 m² e 14,70 m²;
- un ripostiglio di 9,00 m²;
- un soggiorno di 15,10 m², collegato alla cucina tramite un disimpegno di 11,30 m².



Tabella 1: Superfici calpestabili o Superfici Utili Nette dei singoli ambienti

Piano terra	SUN m ²
Disimpegno	30,70
Camera	14,70
Bagno 1	4,60
Bagno 2	4,10
Cucina	17,20
Camera	12,90
Camera	14,70
Ripostiglio	9
Soggiorno	15,10
Disimpegno	11,30
Cortile*	35,70
Superficie calpestabile	134,3

(* superfici che non rientrano nel calcolo delle superfici calpestabili ai sensi del D.P.R. 138/1998, D.M. 10 maggio 1977 e norme UNI 10750/1998.)

Caratteristiche interne ed esterne

Il fabbricato caratterizzato da una muratura esterna in mattoni pieni. I solai sono realizzati in travetti prefabbricati, pignate in laterizio e da uno strato superiore di caldana in calcestruzzo.

La copertura è in parte piana e in parte a falde inclinate ed è rivestita con guaina bituminosa.

La facciata esterna è rifinita con intonaco e tinteggiato.

I muri interni sono intonacati al civile e tinteggiati.

Il pavimento è piastrellato con mattonelle in gres di tipo ceramico.

Gli infissi esterni che si affacciano sulla pubblica via sono di vecchia fattura in legno con vetro singolo e sono provvisti di avvolgibili plastificati uno dei quali rotto. Gli infissi dei bagni che si affacciano sul cortile interno sono invece di più recente fattura con telaio in pvc e sono privi di avvolgibili.

Il portone d'ingresso è blindato rivestito in legno di nuova fattura.

Impianti

L'immobile è dotato di impianto idrico, fognario ed elettrico del tipo sottotraccia. Il fabbisogno d'acqua calda sanitaria al piano primo è soddisfatto da due scaldabagni collocati nel cortile di pertinenza.

Non ci sono certificazioni degli impianti.

Stato manutentivo

L'immobile si presenta in condizioni di marcato degrado, dovute principalmente a rilevanti fenomeni infiltrativi. Nella camera posta a sinistra dell'ingresso si riscontra la presenza di macerie causate dal parziale sfondellamento del solaio, mentre nel disimpegno centrale sono evidenti estesi distacchi dell'intonaco, che lasciano presumere un imminente cedimento.

Nel complesso, il fabbricato necessita di un intervento di manutenzione straordinaria di significativa entità.

- 2) ***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.***

Il bene attuale oggetto del presente procedimento ubicato nel comune di Sinnai in vco I° Sant'Isidoro n. 88; risulta identificabile catastalmente al NCEU al Foglio 35 Particella 2580.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta conforme alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento. I dati indicati nell'atto di pignoramento sono corretti e consentono la univoca identificazione del bene.

- 3) ***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 depositata risulta, nel complesso, conforme allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo ad eccezione di piccole modifiche interne riguardanti la divisione del bagno. È necessario l'aggiornamento catastale (DOCFA), con costo stimato pari a circa € 1.000,00.

QUESTITO 6

- 4) *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 dichiarazioni 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 di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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'articolo 34 DPR 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali.*

L'immobile oggetto di pignoramento ricade, secondo la classificazione urbanistica vigente, in zona **"B1"** del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sinnai (CA).

1. ZONA B1 – Centro urbano di SÌNNAI

- E' la zona del centro urbano consolidato. L'edificazione è attuata con lo strumento della Concessione Edilizia diretta.
- E' prevista la seguente normativa di zona:
 - Saranno consentite nuove edificazioni, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazioni e manutenzioni.
 - E' richiesta la sistemazione a verde degli spazi ineditati.
 - Sono consentite costruzioni sia in arretramento rispetto al filo stradale, sia in linea con esso, secondo la tipologia prevalente sul prospetto stradale in cui si inseriscono.
 - L'indice massimo di fabbricabilità fondiario è di 3,0 (mc/mq), con un massimo di 2,3 (mc/mq) per le residenze ed un minimo di 0,7 (mc/mq) riservato ai servizi strettamente connessi con la residenza ed alle opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;
 - Si prescrive un lotto minimo di 200 mq. Sono fatti salvi i lotti di superficie inferiore esistenti alla data di adozione del P.U.C.
 - Per la realizzazione di più di due alloggi indipendenti in edifici plurifamiliari, si stabilisce un numero massimo di unità abitative per ogni singolo lotto, rapportato alla volumetria residenziale del lotto stesso, determinato in relazione alla prescrizione della volumetria minima per unità immobiliare di 430(mc/u.i.), intesa come valore medio della volumetria residenziale lorda dei diversi alloggi. Il

rapporto di copertura massimo non dovrà superare il 60% della superficie complessiva del lotto.

- Saranno consentiti al massimo 3 piani fuori terra. Nel caso in cui la costruzione sia prevista a filo strada, è fatto obbligo di arretrare il 3° piano per una profondità di almeno mt 3,00.
- L'altezza massima degli edifici dovrà rispettare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, con un massimo di mt 9,50 misurato con i criteri di cui al precedente Art. 9.
- La distanza minima tra pareti, di cui almeno una finestrata, è stabilita di mt 10,00, mentre la distanza minima tra pareti non finestrate o dal confine è stabilita di mt 5,00. E' consentito costruire in aderenza. Qualora, ricorrendo le condizioni di cui all'Art. 5, comma 7, del D.A. 2266/U/83, si dimostri, per mezzo di dettagliata relazione tecnica corredata di elaborati simulanti le diverse soluzioni verificate, che il rispetto di dette distanze comporti l'impossibilità di trovare soluzioni progettuali accettabili o l'inutilizzazione dell'area, il Comune, su richiesta motivata dell'interessato, può consentire la riduzione delle distanze che in ogni caso non devono essere inferiori a mt 3,00 per pareti non finestrate ed a mt 5,00 per pareti di cui almeno una finestrata. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile.
- Nei tratti di strada con tessuto urbano già definito sarà possibile conservare l'allineamento dei fabbricati o delle recinzioni esistenti.
- Sono consentite le coperture a falde inclinate o a padiglione che non superino la pendenza massima del 35%; sono altresì consentite le coperture a tetto piano.
- Le recinzioni, in generale, dovranno avere un'altezza massima di mt 2,50; sono libere le scelte per quanto riguarda le tipologie e i materiali.
- Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati spazi destinati a parcheggio in misura non inferiore a 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione. Nei casi di costruzioni bi o plurifamiliari deve essere contestualmente dimostrata, con apposita planimetria, la realizzabilità effettiva di un numero complessivo di posti auto pari a 1,5 posti auto per ogni singola unità abitativa.
- Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento della costruzione, deve essere garantita una superficie minima di 80 mq di spazio ad uso pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggio, con esclusione delle sedi viarie e degli spazi di manovra. Gli spazi a parcheggio di cui sopra sono da intendersi aggiuntivi a quelli di cui al precedente punto n).

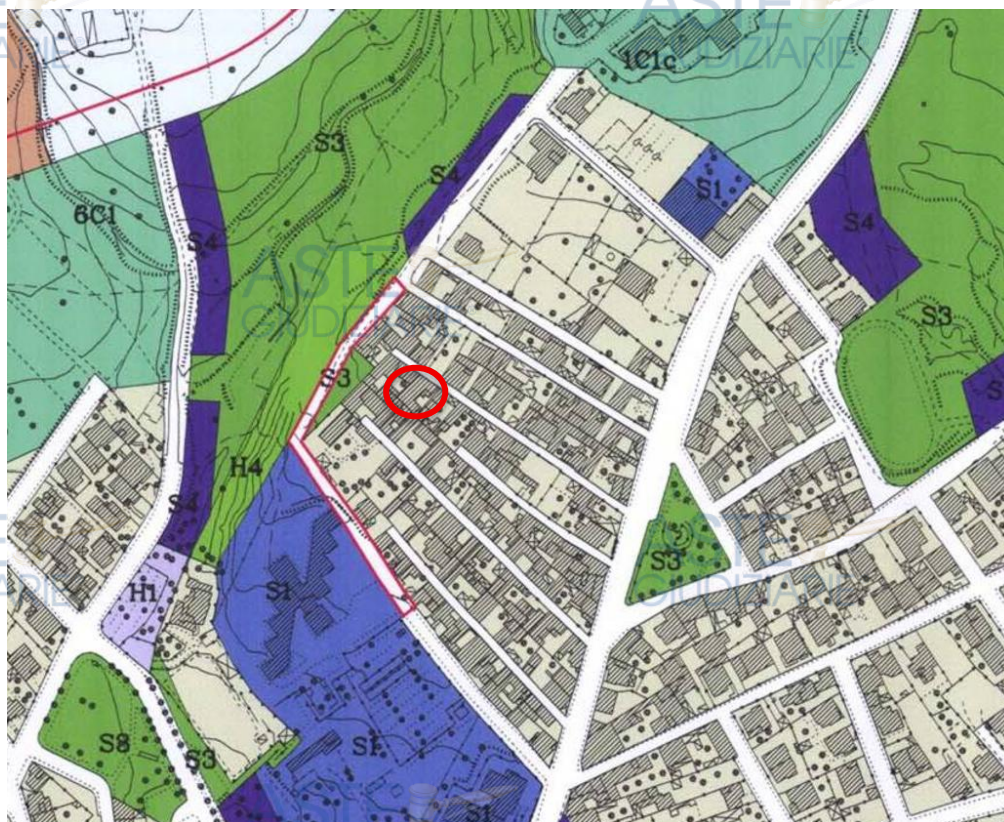


Figura 1: stralcio tavola del PUC con l'indicazione dell'immobile oggetto di procedimento

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sinnai e dalle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, è emerso che:

- l'immobile risulta realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, come dichiarato nella relazione tecnica allegata alla pratica edilizia di manutenzione straordinaria presentata nel giugno 2014;
- è presente il Certificato di abitabilità n. 14 del 09/05/2014 (prot. 03/04/2014 – Fasc. n. 7220/1), riferito allo stato dell'immobile antecedente agli interventi successivi.
- In data 27/06/2014 è stata presentata una DIA ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 e della L.R. Sardegna n. 5/2003, avente ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria con ricevuta di pagamento dei relativi oneri.
- Alla data del 31/10/2014 la suddetta DIA risulta sospesa e non perfezionata, per mancata presentazione di tutte le integrazioni richieste dall'Ufficio Tecnico comunale.
- Dal sopralluogo eseguito in data 18/07/2025 è stato accertato che i lavori oggetto della DIA risultano parzialmente eseguiti.

Non risulta presentata:

- dichiarazione di fine lavori;

- nuova certificazione di agibilità successiva agli interventi.

Le opere eseguite risultano verosimilmente realizzate in assenza di titolo edilizio efficace, in quanto la DIA risulta sospesa e non perfezionata.

Le difformità riscontrate risultano sanabili mediante presentazione di istanza di accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001. Il costo complessivo stimato per il conseguimento del titolo in sanatoria è pari a circa € 4.500,00.

- 5) *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;*

Si ritiene che per il bene pignorato non sia agevole la divisione per la vendita in più lotti.

- 6) *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;*

L'immobile pignorato è di proprietà del debitore per l'intera proprietà.

- 7) *Accerti se l'immobile è "libero" o "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 di documenti rinvenuti o esibiti);*

L'immobile pignorato risulta occupato dal debitore e dal fratello.

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

Il debitore non risulta coniugato.

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

L'immobile ricade all'interno del centro storico del Comune di Sinnai, e non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

10) *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;*

A seguito della consultazione dei dati catastali e delle informazioni disponibili negli atti allegati al fascicolo, non risultano gravami sul bene pignorato.

Non risulta altresì alcuna attestazione di affrancazione da livelli o usi civici negli atti depositati, né risultano trascrizioni che facciano riferimento a vincoli derivanti da antichi diritti reali su fondi di origine pubblica.

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

Per poter procedere alla determinazione dell'immobile, la sottoscritta ha ritenuto adeguato allo scopo della stima utilizzare la metodologia di stima sintetico comparativa, basandosi sull'esame della situazione di mercato degli immobili aventi analoghe caratteristiche, tenendo conto delle specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare (ubicazione, destinazione, tipologia costruttiva, età, stato di conservazione e manutenzione).

È stata dapprima eseguita una ricerca del valore medio di mercato, a metro quadro, di fabbricati che siano stati oggetto di vendita in condizioni normali di mercato, con caratteristiche simili al fabbricato da stimare, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, al quale si applicano poi dei coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di stima, quali età, stato e qualità, dislocazione degli ambienti all'interno delle abitazioni e relativo rispetto delle norme igienico sanitarie (presenza di disimpegni, superfici aeroilluminanti ecc.), esposizione e panoramicità, dimensione, inquinamento da traffico, numero dei servizi igienici presenti, presenza o meno di impianti di riscaldamento e/o condizionamento, presenza o meno di giardini e/o aree per parcheggi ecc.

Per l'individuazione dei prezzi di mercato dei beni simili a quello di stima, sono state svolte delle indagini presso le agenzie immobiliari che operano nella zona di Sinnai, supportate da una verifica dei valori pubblicati nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Si stima che il prezzo di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento è risultato convergere verso un valore di 650,00 €/m² di superficie commerciale.

Superficie commerciale			
Piano terra	SUN m ²	Coeff	m ²
Disimpegno	30,70	1	30,70
Camera	14,70	1	14,70
Bagno 1	4,60	1	4,60
Bagno 2	4,10	1	4,10
Cucina	17,20	1	17,20
Camera	12,90	1	12,90
Camera	14,70	1	14,70
Ripostiglio	9	1	9
Soggiorno	15,10	1	15,10
Disimpegno	11,30	1	11,30
Cortile*	35,70	0,3	10,71
Superficie commerciale			145,01

VALORE DI MERCATO STIMATO

Superficie Commerciale x Valore Unitario €/m² = 145,01 x 650 = 94 250,00 €

Dall'analisi delle caratteristiche peculiari del fabbricato, considerando la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, le condizioni dell'immobile, la sottoscritta ha ritenuto congruo applicare un coefficiente correttivo pari a 0,89, da cui deriva il seguente valore:

Valore dell'immobile 83 882,50 €

QUESITO 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;

Non è presente il condominio.

1 CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi, la scrivente rassegna la relazione di consulenza tecnica.

Cagliari, 13 dicembre 2025

In fede

Ing. ***

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Planimetria stato di fatto
3. Planimetria catastale
4. Visura catastale
5. Elenco iscrizioni e trascrizioni
6. Atto di compravendita
7. Certificato di stato civile

8. Documenti ufficio tecnico Comune di Sinnai:

- a. Relazione tecnica e tavole di progetto pratica di manutenzione straordinaria e DIA 27/06/2014.
- b. Agibilità 14/05014.