



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 170/2014



INCARICO CONFERITO DAL GIUDICE DELLE ESECUZIONI **DOTT.SSA SILVIA COCCO** CON DECRETO DI NOMINA IN DATA **14.10.2024** INERENTE L'ESECUZIONE N°**170/2014** ALLA QUALE SONO STATE RIUNITE LE ESECUZIONI N°**171/2014**, N°**244/2014**, N°**536/2014**



N°**170/2014** CREDITORE PIGNORANTE: xxx

N°**171/2014** CREDITORE PIGNORANTE: xxx

N°**244/2014** CREDITORE PIGNORANTE: xxx

N°**536/2014** CREDITORE PIGNORANTE: xxx



DEBITORI PIGNORATI:

- xxx rappresentata da xxx

- xxx: rappresentato da xxx



DEBITORI:

- xxx e xxx: rappresentate da xxx



DEBITORI TERZI:

- xxx e xxx: rappresentati da xxx



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ing. Annamaria Corona



PREMESSA

Con provvedimento in data 14.10.2024 la sottoscritta Ing. Annamaria Corona, nata a Cagliari il 18.02.1965, Codice Fiscale: CRN NMR 65B58 B354 A, iscritta dal 10.02.1992 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2833, è stata incaricata dall'Ill.^{mo} Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio rispondendo, entro 30 giorni dalla **prossima udienza fissata per il 11.03.2025**, ai seguenti quesiti.

QUESITO 1: *provveda, prima di tutto, ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*

QUESITO 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 dei documenti 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 ed 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'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 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.*

QUESITO 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 metri quadrati, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*

QUESITO 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

QUESITO 5: *proceda, prima di tutto, all'accatastamento di fabbricati non accatastati ed 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;*

QUESITO 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 o meno 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. 06.06.2001 n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 40 della Legge 47/1985, è richiesto che le ragioni del 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'articolo 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5° del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 del*

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;

QUESITO 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;*

QUESITO 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. 557 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 03.06.1940 n. 1078;*

QUESITO 9: *accerti se l'immobile 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 ed 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 ed 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);*

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

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

QUESITO 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;*

QUESITO 13: *determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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;

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;*

QUESITO 15: *predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, 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 dati relativi in formato.rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.*

Il Giudice dell'Esecuzione ha altresì disposto che il sottoscritto C.T.U.:

- a)** *restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo, compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- b)** *allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- c)** *allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di 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 dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- d)** *invii a mezzo di posta ordinaria o di 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 ed intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 (quindici) giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

e) invii telematicamente, 30 (trenta) giorni prima dell'udienza fissata ex 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 all'accesso;

g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

FOGLIO RIASSUNTIVO DI TUTTI I DATI (All.M2 come da QUESITO 15)

QUESITO 1: Invio all'esecutato dell'informativa per il debitore

La sottoscritta ha provveduto a spedire l'informativa per il debitore predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Cagliari, agli indirizzi PEC dei rispettivi legali come esplicitato in risposta al QUESITO 1 (All.ti da A1 a A6)

QUESITO 2a: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2 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)

Come da Certificato rilasciato dal Notaio Bassi in data 11.12.2014 (All.B1), le risultanze catastali e ipotecarie degli immobili oggetto di pignoramento - immobile sito in Senorbì (SU), censito in catasto alla sezione A, Foglio 4, Particella 2246, Subalterno 1 e immobile sito in Villasimius (CA), censito in catasto al Foglio 30, Particella 1286, consentono alla sottoscritta di confermare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. ossia la regolare continuità della provenienza dal ventennio.

Per quanto riguarda l'immobile sito in Villasimius, si specifica che nel sopra citato Certificato rilasciato dal Notaio Bassi (All.B1), è evidenziata la mancata trascrizione della successione di xxx. Tuttavia questa mancanza è stata superata come da Decreto del 31.05.2019 (All.B2) nel quale il Tribunale rileva che *può essere ripristinata la continuità delle trascrizioni in relazione al bene pignorato per la quota di 1/3 sito in Villasimius e censito al catasto di detto Comune al foglio 30, mapp. 1286 mediante la trascrizione del contratto di compravendita stipulato il 20.04.1995.*

QUESITO 2b: Predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

L'elenco predisposto indica in maniera chiara ed analitica la continuità delle trascrizioni relative all'ultimo ventennio (All.ti da C1 a C6).

QUESITO 2c: *Acquisizione delle mappe censuarie e dei certificati di destinazione urbanistica*

La documentazione catastale acquisita (visura storica, elaborato e planimetria catastale) consente la corretta identificazione dei beni oggetto di pignoramento (*All.ti da D1 a D6*).

Nota del CTU

Non risulta ancora definita la situazione relativa all'eredità a favore di xxx da parte di xxx e non risulta agli atti l'eventuale rinuncia all'eredità da parte di xxx vedova di xxx. Pertanto l'aggiornamento catastale dell'immobile in oggetto, potrà definirsi una volta risolte tali situazioni.

QUESITO 2d: *Acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale*

La provenienza ultraventennale degli immobili oggetto di pignoramento è indicata nella risposta al quesito 2b.

QUESITO 2e: *Verifica del deposito del certificato di stato civile dell'esecutato*

Con pec del 12.12.2024 l'ufficio Stato Civile del Comune di Senorbì ha trasmesso il Certificato di Matrimonio della Signora xxx (*All.G*) che risulta coniugata con il Sig. xxx. Non è specificato se i coniugi sono in regime di comunione legale dei beni, condizione che tuttavia si evince dalla visura storica catastale.

QUESITO 3: *Descrizione dettagliata dell'immobile pignorato*

Immobile Senorbì: Descrizione effettuata secondo le modalità richieste dal quesito a seguito di accesso del 10.12.2024, come da verbale di sopralluogo (*All. L1*).

Immobile Villasimius: Descrizione effettuata secondo le modalità richieste dal quesito a seguito di accesso del 21.11.2024, come da verbale di sopralluogo (*All. L2*).

QUESITO 4: *Conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento***IMMOBILE SENORBÌ**

Durante i sopralluoghi effettuati in data 10.12.2024 nell'immobile di Senorbì, di cui al verbale *All.L1* e dalla documentazione catastale acquisita (*All.D1, D2, D3*), e in data 21.11.2024 nell'immobile di Villasimius, di cui al verbale *All.L2* e dalla documentazione catastale acquisita (*All.D4, D5, D6*), si è potuto accertare che lo stato attuale dei beni è conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento.

QUESITO 5: *Accatastamento di fabbricati non accatastati o solo identificati d'ufficio dal Catasto*

Immobile Senorbì: Come da visura storica (*All.D3*) effettuata in data 05.11.2024, l'immobile sito nel Comune di Senorbì - Via Danubio 21, risulta regolarmente accatastato al foglio 4, particella 2246, subalterno 1,

Immobile Villasimius: Come da visura storica (All.D4) effettuata in data 05.11.2024, l'immobile sito nel Comune di Villasimius - Località Notteri - Vico II Belvedere 6, risulta regolarmente accatastato al foglio 30, particella 1286.

QUESITO 6.1: *Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

COMUNE DI SENORBI'

L'immobile oggetto di pignoramento sito in Via Danubio, 21 ricade nella parte del territorio classificata dal vigente strumento urbanistico del Comune di Senorbì come zona C** - Piano di Zona per Edilizia Economica e Popolare, normata dall'art.5 delle N.T.A.

COMUNE DI VILLASIMIUS

L'immobile oggetto di pignoramento sito in Località Notteri - Vico II Belvedere 6 ricade in Zona omogenea F del Programma di Fabbricazione del Comune di Villasimius.

QUESITO 6.2: *Conformità dell'immobile alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza della dichiarazione di agibilità*

A seguito della richiesta di accesso agli atti, il **Comune di Senorbì** - Settore Pianificazione e Edilizia Privata, ha inviato la documentazione esplicitata in risposta al quesito 6.2.

A seguito di sopralluogo del 10.12.2024, il confronto tra lo stato abilitativo e lo stato attuale ha consentito alla sottoscritta di rilevare alcune difformità tra lo stato attuale e quello assentito, sanabili tramite istanza di Accertamento in Doppia conformità. L'immobile è privo di agibilità.

A seguito di richiesta di Accesso agli atti presso il Settore Pianificazione ed Edilizia Privata del **Comune di Villasimius**, la sottoscritta ha ricevuto la documentazione esplicitata in risposta al quesito 6.2.

A seguito di sopralluogo del 21.11.2024, il confronto tra lo stato abilitativo e lo stato attuale ha consentito alla sottoscritta di rilevare l'assenza di difformità. L'immobile è privo di agibilità.

QUESITO 7: *Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti*

In base all'esame della documentazione recuperata presso il **Comune di Senorbì** ed alle risultanze del sopralluogo effettuato, la sottoscritta afferma che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento costituisce un unico lotto.

In base all'esame della documentazione recuperata presso il **Comune di Villasimius** ed alle risultanze del sopralluogo effettuato, la sottoscritta afferma che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento costituisce un unico lotto.

QUESITO 8: *Indicazione, in caso di immobile pignorato solo pro quota, dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante.*

IMMOBILE SENORBI'

- Esecuzione immobiliare 170/2014 (All.C1), promossa da xxx, pignora xxx per 1/2;
 - Esecuzione immobiliare 171/2014 (All.C3), promossa da xxx, pignora xxx per 1/2;
- IMMOBILE VILLASIMIUS
- Esecuzione immobiliare 170/2014 (All.C1), promossa da xxx, pignora xxx per 1/3;
 - Esecuzione immobiliare 244/2014 (All.C4), promossa da xxx, pignora xxx, xxx (deceduto) e xxx (deceduto) ciascuno per 1/3.

Come dagli atti di successione elencati in risposta al quesito 2a) e come risulta dalla visura storica catastale (All. D6), risultano comproprietari dell'immobile sito in Villasimius, oltre la già citata xxx attualmente proprietaria per 21/54, gli eredi di xxx e xxx, nelle seguenti misure:

- xxx e xxx (figlie in seconde nozze xxx) proprietarie ognuna per 6/54;
- xxx, xxx e xxx (figli del deceduto xxx e nipoti del deceduto xxx) proprietari ognuno per 5/54;
- xxx (vedova di xxx), proprietaria per 18/162.

Come detto in risposta al quesito 2c), le quote di proprietà dell'immobile in oggetto verranno definite a seguito dell'accertamento dell'eredità di xxx.

QUESITO 9: *Verifica se l'immobile è libero oppure occupato dal debitore e suoi familiari*

IMMOBILE SENORBÌ

L'immobile di Senorbì è abitato dai coniugi xxx e xxx ivi residenti, esegutati ciascuno per 1/2.

IMMOBILE VILLASIMIUS

L'immobile viene utilizzato dalla Signora xxx, dal marito xxx e dai figli xxx e xxx; la sua custodia è stata assegnata a IVG Cagliari.

QUESITO 10: *Qualora l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato, acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale*

Per entrambi gli immobili oggetto di pignoramento non vi è provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO 11: *Indicazione dell'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità*

La sottoscritta non ha rilevato per gli immobili pignorati l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 12: *Verifica se il bene pignorato sia gravato 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*

La verifica ha condotto ad una risposta negativa al quesito, in relazione agli immobili pignorati.

QUESITO 13: *Determinazione del valore dell'immobile*

La stima degli immobili è stata redatta sulla base dei valori riportati nella *Banca dati delle quotazioni immobiliari* aggiornati al I semestre 2024 a cura dell'Agenzia dell'Entrate per il Comune di Senorbì (*All.H1*) e per il Comune di Villasimius sulla base dei valori riportati nella *Banca dati delle quotazioni immobiliari* aggiornati al I semestre 2024 a cura dell'Agenzia dell'Entrate (*All.H2*) e sulla base della stima on line effettuata dal software della Banca dati del Borsino Immobiliare (*All.H3*).

Le valutazioni sono le seguenti:

COMUNE DI SENORBI': Valore in cifra tonda, detratti: a) costo pratica Agibilità, inclusi oneri di legge e diritti di segreteria e b): oneri concessori per sanatoria in accertamento di doppia conformità, diritti di segreteria inclusi: € **155.300,00** (euro centocinquantacinquemilatrecento/00);

COMUNE DI VILLASIMIUS: Valore in cifra tonda, detratti: a) costo pratica Agibilità, inclusi oneri di legge e diritti di segreteria e b): spese condominiali arretrate: € **749.825,00** (euro settecentoquarantanovemilamilaottocentoventicinque/00).

QUESITO 14: *Acquisizione informazioni sull'importo annuo delle spese fisse e di manutenzione*

L'immobile oggetto di stima sito nel Comune di **Senorbì** non è soggetto a regime di condominio.

IMMOBILE VILLASIMIUS

Come da Certificazione inviata dall'Amministratore del *Condominio Notteri*, Sig.ra xxx, tramite mail del 23.12.2024 (*All.I*), la situazione contabile della proprietà oggetto di stima, per quanto riguarda la gestione dal 01/07/2024 al 30/06/2025, risulta irregolare. I Signori xxx risultano debitori di una somma pari a € **16.191,91**.

QUESITO 15: *predisposizione check list e foglio riassuntivo di tutti i dati*

La sottoscritta ha predisposto la check list (*All. M1*), unitamente al foglio riassuntivo (*All. M2*).

SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta, al fine di evadere l'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti del procedimento presso il proprio studio ed aver eseguito le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare per il reperimento di tutta la documentazione necessaria alla predisposizione del ventennale, ha proceduto come di seguito indicato.

1) Ha richiesto ai Comuni di Senorbì e Villasimius - Settore Pianificazione ed Edilizia Privata, con pec del 23.10.2024, copia semplice di tutta la **documentazione agli atti** comprovante la conformità urbanistica degli immobili da periziare; tale documentazione è stata ricevuta in

formato digitale rispettivamente in data 19.11.2024 (Comune di Senorbì) e in data 07.11.2024 (Comune di Villasimius) e il suo contenuto viene dettagliatamente descritto in risposta al quesito 6.2. (*Allegati da E1 a E7 - immobile Senorbì e da E8 a E12 - immobile Villasimius*).

2) In data 28.11.2024 ha provveduto a spedire l'**informativa** all'indirizzo dei **debitori** ai seguenti indirizzi PEC (ricevute di avvenuta consegna e di accettazione del 28.11.2024):

- per xxx: xxx (*All.A1*);
- per xxx: xxx (*All.A2*);
- per xxx e xxx: xxx (*All.A3*);
- per xxx e xxx: xxx (*All.A4*).

3) *Sopralluogo immobile sito in Senorbì*

A seguito di accordi con la Sig.ra xxx, debitrice esecutata, custode del bene e ivi residente, la sottoscritta ha potuto effettuare il sopralluogo dell'immobile da periziare in data 10.12.2024, avvenuto alla presenza della stessa xxx e dell'Ing. xxx collaboratore del CTU. Durante il sopralluogo ha potuto confrontare lo stato di fatto con la documentazione recuperata presso il Settore Pianificazione ed Edilizia Privata del Comune di Senorbì e predisporre un esauriente rilievo fotografico. (*All. da F1 a F6*)

Le operazioni di sopralluogo vengono descritte nel verbale richiesto, a firma di tutti i presenti (*All.L1*).

3) *Sopralluogo immobile sito in Villasimius*

A seguito di accordi con IVG Cagliari, custode del bene, la sottoscritta ha potuto effettuare il sopralluogo dell'immobile da periziare in data 21.11.2024, avvenuto alla presenza di xxx in rappresentanza di IVG Cagliari, di xxx - debitrice esecutata, di xxx - coniuge xxx, dell'Ing. xxx - collaboratore CTU. Durante il sopralluogo ha potuto confrontare lo stato di fatto con la documentazione recuperata presso il Settore Pianificazione ed Edilizia Privata del Comune di Villasimius e predisporre un esauriente rilievo fotografico (*All.ti da F7 a F12*). Le operazioni di sopralluogo vengono descritte nel verbale richiesto, a firma di tutti i presenti. (*All.L2*)

4) *Elenco immobili oggetto di pignoramento*

Dall'esame della documentazione agli atti e in particolare dall'atto di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari datato 25.03.2014 - Repertorio 170/2014 (*All.C1*), trascritto in data 31.03.2014 all'Agenzia delle Entrate - Direzione Prov. CA - Uff. Provinciale Territorio - Serv. Pubblicità Immobiliare, Registro Generale 7638, Registro Particolare 6163, la sottoscritta rileva che l'oggetto del pignoramento consiste nei seguenti immobili:

- unità immobiliare ad uso abitativo, Via Danubio 21 - 09040 Senorbì, distinta al N.C.E.U. al foglio 4, mappale 2246, sub.1, cat. A/2. Piani S1 - T, classe 6, vani 7, rendita € 488,05;

- unità immobiliare ad uso abitativo in località Notteri - 09049 Villasimius, distinta al N.C.E.U. al foglio 30, mappale 1286, cat. A/7, Piani 1S - T - 1, classe 2, vani 7, rendita € 795,34.

5) Situazione catastale immobile sito in Senorbì

Dalla visura storica per immobile (*All.D3*) - situazione agli atti informatizzati al 05.11.2024, l'immobile indicato nell'atto di pignoramento risulta così censito nel N.C.E.U. del Comune di Senorbì (SU): Sezione A, Foglio 4, Particella 2246, Subalterno 1, Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 6, Consistenza vani 7, Superficie catastale totale 155 m², Superficie escluse aree scoperte (balconi, terrazzi, aree pertinenziali accessorie comunicanti e non) 133 m², Rendita € 488,05; Indirizzo Piano di Zona Campioni snc Lotto 18 - piani S1,T; Intestati: xxx, nata a xxx il xxx, C.F.: xxx, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxx; xxx, nato a xxx il xxx, C.F.: xxx, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxx.

6) Situazione catastale immobile sito in Villasimius

Dalla visura storica per immobile (*All.D6*) - situazione degli atti informatizzati al 05.11.2024, l'immobile indicato nell'atto di pignoramento risulta così censito nel N.C.E.U. del Comune di Villasimius (CA): Foglio 30, Particella 1286, Categoria A/7 (abitazioni di tipo civile), Classe 2, Consistenza vani 7, Superficie catastale totale 137 m², Superficie escluse aree scoperte (balconi, terrazzi, aree pertinenziali accessorie comunicanti e non) 137 m², Rendita € 795,34, Indirizzo Località Notteri - piani T, 1, 1S. Intestati: xxx, nata a xxx il xxx, C.F.: xxx, proprietaria per 21/54; xxx, nato a xxx il xxx, C.F.: xxx, proprietario per 5/54; xxx, nata a xxx il xxx, C.F.: xxx, proprietaria per xxx; xxx, nata a xxx il xxx, C.F.: xxx, proprietaria per xxx; xxx, nata a xxx il xxx, C.F.: xxx, proprietaria per 18/162; xxx, nata a xxx il xxx, C.F.: xxx, proprietaria per 6/54; xxx, nata a xxx il xxx, C.F.: xxx, proprietaria per 6/54.

Note del CTU:

Non risulta ancora definita la situazione relativa all'eredità a favore di xxx da parte del padre xxx, essendo in corso un procedimento presso il Tribunale Civile di Cagliari. Non risulta agli atti l'eventuale rinuncia all'eredità da parte di xxx, vedova di xxx, come specificato in risposta al quesito 2c. Pertanto l'aggiornamento catastale dell'immobile in oggetto, potrà definirsi una volta risolte tali situazioni.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1: *invio all'esecutato dell'informativa per il debitore, predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.*

RISPOSTA QUESITO 1)

La sottoscritta ha provveduto a spedire l'informativa per il debitore predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Cagliari, come previsto dal punto 1) del decreto di nomina, ai seguenti indirizzi PEC:

- per xxx (debitore pignorato): xxx; ricevute di avvenuta consegna e di accettazione del 28.11.2024 e del 18.12.2024 (*All.ti A1 e A5*);
- per xxx (debitrice pignorata): xxx; ricevute di avvenuta consegna e di accettazione del 28.11.2024 e del 18.12.2024 (*All.ti A2 e A6*);
- per xxx e xxx (debitori terzi): xxx; ricevuta di avvenuta consegna e di accettazione del 28.11.2024 (*All. A3*);
- per xxx e xxx: xxx; ricevuta di avvenuta consegna e di accettazione del 28.11.2024 (*All. A4*).

QUESITO 2a): *verifica, prima di ogni altra attività, della 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.*

RISPOSTA QUESITO 2a)

Come da Certificato rilasciato dal Notaio Bassi in data 11.12.2014 (*All.B1*), le risultanze catastali e ipotecarie degli immobili oggetto di pignoramento - immobile sito in Senorbì (SU), censito in catasto alla sezione A, Foglio 4, Particella 2246, Subalterno 1 e immobile sito in Villasimius (CA), censito in catasto al Foglio 30, Particella 1286, consentono alla sottoscritta di confermare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. ossia la regolare continuità della provenienza dal ventennio.

IMMOBILE SENORBI'

Per quanto riguarda la provenienza fino all'atto di assegnazione del 21.09.2004, sotto riportato, si rimanda al Certificato del notaio Bassi (*All.B1*)

1) **Atto del 21.09.2004** - Repertorio 33250, a rogito notaio Dott. Alberto Luciano in Senorbì (SU), trascritto a Cagliari il 30.09.2004, cas, 35691, art. 24773 e registrato in data 04.10.2004 (*All.B1*)

Portante: Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia

Favore: xxx, nato a xxx il xxx, C.F.: xxx, titolare di 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni con xxx; xxx, nata a xxx il xxx, C.F.: xxx, titolare di 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni con xxx.

Contro: xxx - Società Cooperativa a.r.l., con sede in xxx - C.F.: xxx

Immobile: Comune di Senorbì, censito in catasto alla sez. A, foglio 4, mappale 2246, sub.1.

IMMOBILE VILLASIMIUS

1) **Atto del 28.12.1977** - Repertorio 3647, a rogito notaio Dott. Alessandro Porru in Monserrato (CA), trascritto in data 26.01.1978 - Cas. 1593 Art. 1320 (*All.B1*)

Portante: Compravendita

Favore: xxx, nata a xxx il xxx, C.F.: xxx

Immobile: terreno distinto in catasto al foglio 30, mappali 15/f, di aree 2.05, 137/g di aree 1.40 e 132/d di aree 8.00, con entrostante fabbricato rustico.

NOTA DEL CTU: Gli attuali identificativi del fabbricato oggetto di pignoramento - foglio 30, mappale 1286 - derivano da una serie di note di variazione dell'UTE, per l'elenco delle quali si rimanda al Certificato del notaio Bassi (*All.B1*).

2) **Atto del 28.02.1986 (come da visura storica per immobile del 05.11.2024 - All.D6)**

Denuncia di successione, UR Volume 981, n°52 - Voltura n°10573.1/1991 in atti dal 03.07.1993

Portante: Successione

Favore: xxx, nata a xxx il xxx, C.F.: xxx; xxx, nato a xxx il xxx, C.F.: xxx; xxx, nato a xxx il xxx, C.F.: xxx, titolari ciascuno della quota di proprietà pari a 1/3.

Contro: xxx, nata a xxx (SU) il xxx, deceduta il xxx, C.F.: xxx

Immobile: Comune di Villasimius - N.C.E.U.: Foglio 30, particella 581(attuale 1286)

3) **Atto del 30.07.2017 (come da visura storica per immobile del 05.11.2024 - All.D6)**

Denuncia di successione, Registrata in Cagliari in data 25.09.2018, Vol. 9990 n°1649 - Voltura 7811.1/2021 - in atti dal 22.07.2021

4) **Portante:** Successione

Favore: xxx, nata a xxx il xxx, C.F.: xxx, titolare della proprietà per 21/54; xxx, nato a xxx il xxx, C.F.: xxx, titolare della proprietà per 18/54 fino al 05.04.2022; xxx, nato a Cagliari il xxx, C.F.: xxx, proprietario per 1/54 fino al 05.04.2022; xxx, nata a Cagliari il xxx, C.F.: xxx, proprietario per 1/54 fino al 05.04.2022; xxx, nata a xxx il xxx, C.F.: xxx, proprietaria per 1/54 fino al 05.04.2022; xxx, nata a Cagliari il xxx, C.F.: xxx, proprietaria per 6/54; xxx, nata a xxx il xxx, C.F.: xxx, proprietaria per 6/54.

Contro: xxx, nato a xxx il xxx e deceduto il xxx, C.F.: xxx, titolare della quota di proprietà pari a 1/3.

4) **Atto del 25.09.2018 (come da visura storica per immobile del 05.11.2024 - All.D6)**

Denuncia di successione registrata in data 25.09.2018, Vol.9990 n°1649 - Voltura 14330.3/2018 in atti dal 12.11.2018.

Portante: Successione

Favore: xxx, nata a xxx il xxx, C.F.: xxx, titolare della proprietà per 21/54; xxx, nato a xxx il xxx, C.F.: xxx, proprietario per 7/54 fino al 30.07.2017; xxx, nata a Cagliari il xxx, C.F.: xxx, proprietaria per 7/54 fino al 30.07.2017; xxx, nata a Cagliari il xxx, C.F.: xxx, proprietaria per 7/54 fino al 30.07.2017; xxx, nata a xxx il xxx, C.F.: xxx, proprietaria per 6/54 fino al 30.07.2017; xxx, nata a xxx il xxx, C.F.: xxx, proprietaria per 6/54 fino al 30.07.2017.

Contro: xxx, nato a xxx il xxx, deceduto il xxx, C.F.: xxx, titolare della proprietà pro indiviso fino al 25.09.2018.

5) Atto del 05.04.2022 (come da visura storica per immobile del 05.11.2024 - All.D6)

Denuncia di successione, registrato in data 17.05.2023, Vol. 88888 n°230393, trascrizione n°14950.1/2023 reparto PI di Cagliari in atti dal 15.06.2023

Portante: Successione

Favore: xxx, nato a xxx, C.F.: xxx, proprietario per 5/54; xxx, nata a xxx il xxx, C.F.: xxx, proprietaria per 5/54; xxx, nata a xxx il xxx, C.F.: xxx, proprietaria per 5/54; xxx, nata a xxx il xxx, C.F.: xxx, proprietaria per 18/162;

Contro: xxx, nato a xxx il xxx, deceduto il xxx C.F.: xxx titolare della proprietà per 18/54.

Nota CTU

Per quanto riguarda l'immobile sito in Villasimius, si specifica che nel sopra citato Certificato rilasciato dal Notaio Bassi (All.B1), è evidenziata la mancata trascrizione della successione di xxx. Tuttavia questa mancanza è stata superata come di seguito specificato.

Con Decreto del 31.05.2019 (All.B2) il Tribunale rileva che *può essere ripristinata la continuità delle trascrizioni in relazione al bene pignorato per la quota di 1/3 sito in Villasimius e censito al catasto di detto Comune al foglio 30, mapp. 1286 mediante la trascrizione del contratto di compravendita stipulato il 20.04.1995*. L'atto di compravendita stipulato il 20.04.1995 a rogito del notaio Luciano, rep. 14140, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari il 27.4.1995 Cass. 10849 Art. 7221, **non riguardante l'immobile oggetto di pignoramento**, dimostra la tacita accettazione dell'eredità di xxx da parte di xxx; in tal modo viene ripristinata la continuità delle trascrizioni: xxx risulta erede della propria madre xxx per 1/3 della proprietà sita in Villasimius.

QUESITO 2b): *predisposizione, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara ed analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.*

RISPOSTA QUESITO 2b)

L'elenco predisposto indica in maniera chiara ed analitica la continuità delle trascrizioni relative all'ultimo ventennio.

Consultati i registri dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare, in ordine ai possessori nell'ultimo ventennio, la sottoscritta dichiara che, in base a detti documenti, sugli immobili oggetto di pignoramento risultano le seguenti note.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni contro

1) Atto notificato da Ufficiale Giudiziario in data **25.03.2014**, Repertorio **170/2014** (*All.C1*), trascritto il 31.03.2014 all'Agenzia delle Entrate - Direzione Prov. CA - Uff. Provinciale Territorio - Serv. Pubblicità Immobiliare, Registro Generale 7638, Registro Particolare 6163 (*All.C2*)

Portante: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Favore: xxx situata in Via xxx - xxx xxx, C.F.: xxx

Contro: xxx, nata a xxx il xxx, C.F.: xxx.

Immobili:

- nel **Comune di Senorbì** (SU), quota pari a 1/2 dell'unità immobiliare ad uso abitativo Via Danubio 21, distinta al N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 2246, Subalterno 1, Categoria A/2, piani S1-T, classe 6, vani 7, rendita € 488,05, in regime di comunione legale.

- nel **Comune di Villasimius** (CA), quota pari a 1/3 dell'unità immobiliare ad uso abitativo in località Notteri, distinta al N.C.E.U. al Foglio 30, Particella 1286, Categoria A/7, piani 1S-T-1, classe 2, vani 7, rendita € 795,34, in regime di bene personale.

2) Atto notificato da Ufficiale Giudiziario in data **25.03.2014**, Repertorio **171/2014** (*All.C3*), trascritto il 31.03.2014 all'Agenzia delle Entrate - Direzione Prov. CA - Uff. Provinciale Territorio - Serv. Pubblicità Immobiliare, Registro Generale 7639, Registro Particolare 6164. Dati trascrizione ricavati dal certificato del notaio Bassi (*All.B1*)

Portante: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Favore: xxx situata in xxx - xxx, C.F.: xxx

Contro: xxx, nato a xxx il xxx, C.F.: xxx

Immobilie nel **Comune di Senorbì** (SU), quota pari a 1/2 dell'unità immobiliare ad uso abitativo Via Danubio 21, distinta al N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 2246, Subalterno 1, Categoria A/2, piani S1-T, classe 6, vani 7, rendita € 488,05, in regime di comunione legale.

3) Atto notificato da Ufficiale Giudiziario in data **17.04.2014**, Repertorio **244/2014** (*All.C4*), trascritto il 30.05.2014 all'Agenzia delle Entrate - Direzione Prov. CA - Uff. Provinciale

Territorio - Serv. Pubblicità Immobiliare, Registro Generale 13336, Registro Particolare 10718. Dati trascrizione ricavati dal certificato del notaio Bassi (*All.B1*)

Portante: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Favore: xxx C.F.: xxx, xxx

Contro: xxx, nato a xxx il xxx, C.F.: xxx; xxx, nato a xxx il xxx, C.F.: xxx; xxx, nata a xxx il xxx, C.F.: xxx

Immobile nel **Comune di Villasimius** (CA), quota pro indiviso dell'unità immobiliare ad uso abitativo in località Notteri, distinta al N.C.E.U. al Foglio 30, Particella 1286, Categoria A/7, piani 1S-T-1, classe 2, vani 7, rendita € 795,34.

4) **Atto** notificato da Ufficiale Giudiziario in data **04.09.2014**, Repertorio **536/2014** (*All.C5*), trascritto il 19.11.2014 all'Agenzia delle Entrate - Direzione Prov. CA - Uff. Provinciale Territorio - Serv. Pubblicità Immobiliare, Registro Generale 28298, Registro Particolare 22647. Dati trascrizione ricavati dal certificato del notaio Bassi (*All.B1*)

Portante: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Favore: xxx sita in xxx - xxx, P.IVA.:xxx

Contro: xxx, nata a xxx (SU) il xxx, C.F.: xxx

Immobili:

- nel **Comune di Senorbì** (SU), quota pari a 1/2 dell'unità immobiliare ad uso abitativo Via Danubio 21, distinta al N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 2246, Subalterno 1, Categoria A/2, piani S1-T, classe 6, vani 7, rendita € 488,05.

- nel **Comune di Villasimius** (CA), quota pari a 1/3 dell'unità immobiliare ad uso abitativo in località Notteri, distinta al N.C.E.U. al Foglio 30, Particella 1286, Categoria A/7, piani 1S-T-1, classe 2, vani 7, rendita € 795,34.

Nota CTU

Con Dichiarazione del 21.03.2019 xxx rinunciava all'esecuzione (*All.C6*).

QUESITO 2c): *acquisizione, ove non depositati, delle mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.*

RISPOSTA QUESITO 2c)

La seguente documentazione rilasciata dalle amministrazioni competenti consente la corretta identificazione del bene in oggetto:

IMMOBILE SENORBI'

Mappe censuarie

- **Estratto di mappa** Comune di Senorbì (SU), foglio 4, particella 2246, rilasciato da Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale Territorio (*All.D1*);

- **Planimetria catastale** Sez. urbana A, foglio 4, particella 2246, subalterno 1, depositata presso il Catasto Fabbricati Comune di Senorbì (SU) in data 26.11.1999 - protocollo n. T417926 (*All.D2*)

- **Visura storica** Comune di Senorbì, foglio 4, particella 2246, rilasciato da Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale Territorio (*All.D3*). Intestati: xxx proprietaria per 1/2, xxx proprietario per 1/2. Ultima situazione unità immobiliare dal 09.11.2015

IMMOBILE VILLASIMIUS

Mappe censuarie

- **Estratto di mappa** Comune di Villasimius (CA), foglio 30, particella 1286, rilasciato da Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale Territorio (*All.D4*);

- **Planimetria catastale** Foglio 30, particella 12486, depositata presso il Catasto Fabbricati Comune di Villasimius (CA) in data 29.08.1991 - protocollo n. T418086 (*All.D5*);

- **Visura storica** Comune di Villasimius, foglio 30, particella 1286, rilasciato da Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale Territorio (*All.D6*). Intestati: xxx proprietaria per 21/54, xxx proprietario per 5/54; xxx proprietaria per 5/54; xxx proprietaria per 5/54; xxx proprietaria per 18/162; xxx proprietaria per 6/54; xxx proprietaria per 6/54. Ultima situazione unità immobiliare dal 09.11.2015.

Nota del CTU

Non risulta ancora definita la situazione relativa all'eredità a favore di xxx da parte di xxx:

- Con **Dichiarazione del 10.07.2018** - R.G. n°4023/2018, xxx rinunciava all'eredità del padre xxx;

- Con **Atto del 23.07.2018** - Repertorio 17015, Raccolta 6881, a rogito notaio Dott. Ivo Paganelli in Cagliari, registrato in data 02.08.2004 - Cas. 6824, xxx e xxx (figli di xxx), accettavano l'eredità del nonno xxx.

- Con **Ordinanza del 30.05.2019** il Tribunale confermava il diritto di rinuncia all'eredità di xxx e di accettazione dell'eredità da parte di xxx e xxx

- Come si legge nel **Ricorso in opposizione del 30.07.2024** promosso da xxx e xxx rappresentati dall'Avv. xxx, la proprietà dell'immobile dovrebbe essere così ripartita: xxx 18/54 in eredità dalla madre (in contrasto con la quota riportata nella visura catastale, pari a 21/54), xxx e xxx (figli di xxx - assenti nella visura catastale) 3/54 in eredità dal nonno xxx per rappresentazione della madre xxx se effettivamente rinunciante (procedimento 5359/2019), xxx e xxx (figlie in seconde nozze di xxx) proprietarie ognuna per 6/54, xxx, xxx e xxx (figlie del deceduto xxx e nipoti di xxx) proprietari ognuno per 7/54.

Si precisa che xxx, moglie in seconde nozze di xxx, ha rinunciato all'eredità del marito xxx con dichiarazione del 29.11.2027 (Cancelleria del Tribunale R.G. 8551/2017 cron. 18749/2017 - rep. 00000703), a favore delle figlie xxx e xxx.

Non risulta agli atti l'eventuale rinuncia all'eredità da parte di xxx vedova di xxx la quale nella visura storica risulta proprietaria per 18/162 mentre non compare come proprietaria nella ripartizione riportata nel sopra citato ricorso del 30.07.2024.

- Come si legge nel **verbale di udienza del 15.10.2024** il giudizio volto ad accertare la circostanza che xxx abbia accettato l'eredità della madre e del padre è ancora pendente. Udienza fissata per il 26.11.2024, gli esiti della quale non sono a conoscenza della sottoscritta. Pertanto l'aggiornamento catastale dell'immobile in oggetto, potrà definirsi una volta risolte tali situazioni.

QUESITO 2d): *acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) con segnalazione di eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

RISPOSTA QUESITO 2d):

La provenienza ultraventennale degli immobili oggetto di pignoramento è indicata nella risposta al quesito 2b.

QUESITO 2e): *verificare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, procedere 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 acquisire 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, indicare tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

RISPOSTA QUESITO 2e)

Con pec del 12.12.2024 l'ufficio Stato Civile del Comune di Senorbì ha trasmesso il Certificato di Matrimonio della Signora xxx (All.G) che risulta coniugata con il Sig. xxx. Non è specificato se i coniugi sono in regime di comunione legale dei beni, condizione che tuttavia si evince dalla visura storica catastale.

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

RISPOSTA QUESITO 3

IMMOBILE SENORBI'

Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento

Il fabbricato sorge nel Comune di Senorbi', in zona Campioni all'estrema periferia dell'abitato. Gli edifici sono abitazioni sorte in lottizzazioni realizzate in edilizia convenzionata, costruiti tra la metà e la fine degli anni '90.

La tipologia edilizia è quella di villetta monofamiliare, circondata su tre lati dal lotto di pertinenza sistemato a giardino: lato fronte ingresso sulla via Danubio dove sono situati gli accessi pedonale e carrabile al civico 21; lato sinistra fronte ingresso, perpendicolare alla Via Danubio, confinante con altra proprietà; lato opposto al fronte ingresso, confinante con la campagna; lungo il quarto lato, destra fronte ingresso, il muro perimetrale dell'edificio confina con un terreno incolto di altra proprietà.

La struttura portante è costituita da travi e pilastri in cemento armato, solai in laterocemento dello spessore 20+4, muratura perimetrale in blocchi laterizi tipo *poroton* di spessore 25 cm, intonacata e tinteggiata per un spessore totale di circa 30 cm. La copertura è a falde inclinate con tegole tipo *portoghesi*. L'intradosso della copertura è controsoffittato.

L'unità immobiliare risulta costituita da:

a) piano terra, ad uso civile abitazione

Lungo buona parte del perimetro del fabbricato, il piano terra è sollevato di circa 80 cm rispetto al piano di sistemazione esterna; vi si accede da una scala posta di fronte al cancelletto dell'ingresso pedonale. E' composto da ingresso/pranzo-soggiorno di m² 34,90 (*foto1,2,3*) dal quale si accede alla cucina abitabile (*foto4*) di m² 7,68 e ad un disimpegno di m² 4,58 che porta alle camere da letto: letto 1(*foto5*) di m² 15,40 con accesso ad un bagno di m² 3,90 attraverso un antibagno (*foto6,7*) di m² 2,17; letto 2 (*foto8*) di m² 9,92; letto 3 (*foto9,10*) di m² 11,42; un secondo bagno (*foto11*) di m² 4,33; la superficie utile totale è pari a m² 94,30 e l'altezza utile interna è pari a m 2,80 come da progetto approvato. Le superfici utili di tutti gli ambienti sono adeguate alle loro funzioni e illuminate e aerate nel rispetto della normativa igienico - sanitaria vigente. Una scala interna collega il piano terra al piano scantinato (*foto12,13*).

Al piano terra sono presenti anche tre verande: veranda 1 (*foto22,23*) di m² 15,40 alla quale si accede dalla scaletta di ingresso; sulla veranda 1 si affacciano il portoncino di ingresso all'abitazione e la porta finestra del soggiorno; veranda 2 (*foto24,25,26*) di m² 13,30 collegata al terreno circostante l'edificio tramite una scaletta esterna in muratura (non prevista nel progetto approvato) e sulla quale si affacciano la porta finestra della cucina e la porta finestra del letto 3; veranda 3 di m² 2,50, al livello del terreno circostante l'edificio e sulla quale si affacciano la

finestra del bagno 1 e la porta finestra del bagno 2. Tutte e tre le verande sono coperte e rispettano il disegno e le dimensioni del progetto approvato.

b) piano scantinato destinato a magazzino ma di fatto adibito ad abitazione

Il progetto approvato (*All.E2*) prevedeva al piano scantinato un piccolo locale adibito a cantina, dal quale si poteva accedere al garage attraverso un disimpegno che fungeva da filtro. Era previsto inoltre un *vuoto tecnico* delimitato in pianta da un tratteggio il cui andamento segue il muro perimetrale dell'abitazione al piano terra.

Di fatto tutto lo spazio del vuoto tecnico è stato realizzato e rifinito per essere utilizzato come spazio abitativo e inoltre ne è stata ampliata la superficie, in quanto i muri perimetrali dello scantinato inglobano il perimetro delle sovrastanti verande 1 e 2.

Pertanto allo stato attuale la situazione è la seguente: dal piano terra la scala interna sopra menzionata porta ad un disimpegno (*foto14*) (corrispondente al locale cantina previsto in progetto) e da questo si accede allo scantinato ricavato al posto del vuoto tecnico e rispetto a questo ampliato. Dallo scantinato si accede direttamente al garage senza passare attraverso alcun filtro, in quanto quello previsto in progetto, sebbene obbligatorio come da Concessione n°20 del 1999 (*All.E4*), non è stato realizzato.

La situazione attuale dello scantinato è riportata nell'elaborato grafico (*All.E5*). Lo scantinato ha un'altezza interna utile pari a m 2,45. E' composto da uno spazio destinato a soggiorno (*foto15,16,17,18*) di m² 38,25 dal quale attraverso un arco aperto nella muratura perimetrale corrispondente al piano terra, si accede ad un angolo cottura (*foto19*) di m² 7,27 con annessa dispensa di m² 3,94; lo spazio occupato dalla cottura e dalla dispensa è quello sottostante la veranda 2; il disimpegno di m² 11,66, conduce ad una camera da letto (*foto20*) di m² 17,84, ad un bagno (*foto21*) di m² 8,17 e ad una piccolo locale adibito a lavanderia (*foto21bis*) di m² 2,94; lo spazio occupato dal bagno e dalla lavanderia è quello sottostante la veranda 1. La superficie utile totale dello scantinato è pari a m² 90,07. Pur essendo le superfici utili di tutti gli ambienti adeguate alle loro funzioni e pur essendo tutti gli ambienti dotati di aperture verso l'esterno, tali spazi, anche se di fatto destinati ad abitazione, sono da considerarsi come locali di sgombero e quindi come superficie utile non residenziale; infatti sono quasi completamente interrati e le percentuali di illuminazione e aerazione non rispettano la normativa igienico-sanitaria vigente.

La situazione dello scantinato, si può regolarizzare presentando all'Ufficio tecnico del Comune di Senorbì una richiesta di Sanatoria in Doppia Conformità come descritto in risposta al quesito 6b, **fermo restando l'utilizzo come locale di sgombero.**

Al piano scantinato è presente anche il garage (foto37,38), come da progetto approvato, con accesso carrabile dalla via Danubio tramite rampa (foto45,46) e, come detto, da una porta nello scantinato.

c) terreno di pertinenza (foto31,32,33,34)

Come si evince dalle tavole di progetto (All.E2), la sistemazione del terreno era prevista a quota +0,32 lungo i prospetti laterale sinistro, laterale destro e posteriore; essendo l'andamento del terreno leggermente in pendenza, solamente nella parte anteriore il calpestio del piano terra risultava sollevato di 78 cm rispetto al terreno.

Al fine di consentire l'aerazione e l'illuminazione degli ambienti al piano scantinato, lungo buona parte del perimetro dell'abitazione - parte prospetto posteriore e intero prospetto lato sinistro - è stato realizzato un camminamento pavimentato a quota 0,00. Inoltre per tutta la lunghezza del prospetto posteriore, è stato realizzato un loggiato pavimentato (foto27,28,29,30), con struttura lignea (copertura e pilastri); il calpestio del loggiato è sistemato in parte come il camminamento sopra descritto a quota 0,00, in parte a quota +0,32, corrispondente a quella del terreno circostante l'edificio. La superficie coperta del loggiato è pari a m² 23,90. La realizzazione dei loggiati comporta un aumento di volume nelle parti in cui la profondità dei loggiati stessi, sommata alla profondità delle verande esistenti, supera m 2,50. Questa situazione è rappresentata nell' All.E5.

Nell'angolo posteriore sinistro del giardino, in aderenza con il muro di recinzione, è realizzata una tettoia pavimentata (foto 35,36) anch'essa con struttura lignea (copertura e pilastri), di superficie pari a circa 6,00 m².

Anche la presenza del loggiato e della tettoia si può regolarizzare presentando all'Ufficio tecnico del Comune di Senorbì una richiesta di Sanatoria in Doppia Conformità, come descritto in risposta al quesito 6b.

La documentazione fotografica delle parti descritte è contenuta nei seguenti allegati:

- All.F1: piano terra - foto da 1 a 13;
- All.F2: piano terra - foto da 22 a 26;
- All.F3: piano scantinato - foto da 14 a 21 bis;
- All.F4: piano scantinato - foto 37, 38 e 45, 46;
- All.F5: loggiati esterni - foto da 27 a 30;
- All.F6: esterni - foto da 31 a 37.

Riepilogo superfici e volume

Si riepilogano di seguito le superfici utili ai fini della stima:

Superficie lorda residenziale: m² 110,30 (come da progetto approvato)

Superficie lorda non residenziale scantinato: m² 104,76 (in accertamento di conformità);

Superficie coperta verande: m² 31,20 (come da progetto approvato);

Superficie coperta loggiato: m² 23,90 (in accertamento di conformità);

Superficie coperta tettoia: m² 6,25 (in accertamento di conformità);

Superficie garage: m² 34,50 (contro i 34,32 m² del progetto approvato, differenza che rientra nella tolleranza del 2%);

Superficie coperta terreno = 110,30 + 31,20 + 23,90 = 165,40 m²

Volume: m³ 430,83 (in accertamento di conformità);

Tramezzature e finiture

I muri divisorii interni sono tutti intonacati e tinteggiati; le pareti dei servizi e della cucina sono rivestite con piastrelle in maiolica smaltata di dimensioni 20x20 fino all'altezza di 2,10 m; i pavimenti e il battiscopa sono in piastrelle di gres monocottura di dimensioni 30x30 e battiscopa dello stesso materiale. Il piano terra è controsoffittato e tinteggiato; il soffitto del piano scantinato è intonacato e tinteggiato. Gli infissi esterni sono in legno pino di Svezia con vetrocamera 4+6+4 e avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato, alcune cieche altre vetrate. I servizi igienici sono così dotati: bagno 1: doccia, vaso, bidet e lavabo situato nell'antibagno; bagno 2: doccia, vaso, bidet e lavabo; bagno scantinato: vasca idromassaggio, vaso, bidet e lavabo; tutti i sanitari sono di buona qualità e in buono stato di conservazione. Le due cucine, piano terra e piano scantinato, sono ben arredate con ampio piano cottura nel quale è inserito doppio lavello, e dotate di tutti gli elettrodomestici necessari (forno elettrico, forno a microonde, frigorifero, freezer, lavastoviglie, fornelli a gas) in perfette condizioni di funzionamento.

Impianti

L'impianto elettrico è interamente sottotraccia con prese ed interruttori in numero adeguato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in alluminio mentre il soggiorno del piano scantinato è dotato di camino. L'accesso agli atti non ha prodotto certificazioni né dichiarazioni di rispondenza degli impianti installati.

Cosiderazioni

Gli ambienti si presentano tutti in ottime condizioni sia strutturali che di salubrità:

- dal punto di vista strutturale non si sono rilevate filature, lesioni e/o crepe nè lungo le pareti o in prossimità degli angoli pareti/pareti e pareti/soffitti nè in prossimità delle aperture degli infissi;
- in nessun ambiente sia del piano terra che dello scantinato si sono rilevate tracce di umidità.

L'immobile nel complesso presenta uno stato conservativo buono.

IMMOBILE VILLASIMIUS

Descrizione del fabbricato cui appartiene l'immobile oggetto di pignoramento

Il fabbricato sorge nel Comune di Villasimius, in località Notteri, zona a pregiata vocazione turistica, situata in prossimità dello stagno Notteri da una parte e la spiaggia del Riso e il porticciolo turistico di Villasimius dall'altra. Gli edifici sono in prevalenza ville mono/bifamiliari costruite a cominciare dai primi anni settanta, come il fabbricato oggetto di stima che venne realizzato nel 1973.

La tipologia edilizia dell'edificio di cui il bene da stimare è parte, è quella di villa bifamiliare. Il bene da stimare è un'unità immobiliare a destinazione civile abitazione, circondata per tre lati da ampio giardino mentre il quarto lato è confinante in aderenza con una unità immobiliare di altra proprietà e di identica tipologia. L'ingresso, pedonale e carrabile, è ubicato nel Vico II Belvedere 6.

Il terreno sul quale insiste la villa è pianeggiante e di forma pressochè trapezoidale; confina a SE con il Vico II Belvedere 6, a NO con la Strada Provinciale Capo Carbonara -Villasimius, a NE e a SO con terreni edificati di altre proprietà.

Si segnala che nell'estratto di mappa catastale la posizione del fabbricato nel terreno è errata in quanto l'edificio risulta traslato e non in aderenza con il fabbricato confinante.

L'unità immobiliare è composta da:

- un piano terra, ad uso civile abitazione, con due ampi loggiati, uno nella parte anteriore della casa, prospettante sulla parte del giardino che confina con Vico II Belvedere, l'altro nella parte posteriore, prospettante sulla parte di giardino retrostante;
- da un piano scantinato, quasi completamente interrato, non collegato internamente al piano terra ma con accesso esterno da una scala situata nella parte anteriore del fabbricato;
- dalla copertura in parte piana praticabile, raggiungibile da una scala esterna in muratura e in parte a falde con tegole in coppi.

La struttura portante è costituita da blocchetti in cemento (spessore circa 20 cm), camera d'aria e laterizi dalla parte interna (spessore circa 8 cm), per uno spessore totale di circa 30 cm, intonacati e tinteggiati di colore rosso mattone; travi e pilastri in cemento armato; solai di interpiano e di copertura in laterocemento, tranne il solaio di copertura del loggiato posteriore, che presenta struttura in legno, tavolato di intradosso in legno e tegole in coppi; i prospetti sono intonacati e tinteggiati.

Descrizione del bene oggetto di pignoramento

Il **piano terra** è sollevato di circa 80 cm rispetto al piano di sistemazione esterna. Vi si accede sia dal loggiato anteriore che da quello posteriore. E' composto da pranzo-soggiorno di m² 20,20 (foto 1,2,3) dal quale si accede ad un cucinotto chiuso ma non abitabile di m² 4,80

(foto10,11) e ad un disimpegno di m² 9,90 che porta a due camere da letto: letto1 di m²11,65 (foto4) e letto 2 m² 11,10 (foto5) e ad un'altra camera (camera 3) di m² 8,90 (foto6); dal disimpegno si accede anche a due bagni: bagno 1 di m² 2,60 (foto7,8) e bagno 2 di m² 2,70 (foto9); inoltre dal disimpegno si può accedere anche al cucinotto sopradescritto. La superficie utile praticabile è pari a m² 71,85 e l'altezza utile interna è pari a m 2,80 come da progetto approvato. La superficie lorda (comprensiva di murature perimetrali e tramezzi interni) è pari a m² 89,30.

Le superfici utili della maggior parte degli ambienti sono adeguate alle loro funzioni e illuminate e aerate nel rispetto della normativa igienico - sanitaria vigente; non rispettano questa normativa il cucinotto che ha una superficie inferiore a quella minima prescritta per le cucine chiuse abitabili pari a 7,00 m² e la camera 3 che non può essere utilizzata come letto in quanto ha una superficie inferiore a quella minima prescritta per tale funzione pari a 9,00 m².

Come sopra descritto, al piano terra sono presenti anche due ampi loggiati: loggiato anteriore di m² 44,00 (compresa scaletta di accesso) (foto:33,34,35) e loggiato posteriore di m² 59,60 (compresa scaletta di accesso) (foto:23,24,25,26,27). Sul loggiato 1 si affacciano il portoncino di ingresso all'abitazione e le finestre dei bagni 1 e 2, del letto 1 e della camera 3.

Il loggiato 1 non ha copertura; il loggiato 2 presenta una copertura con struttura e solaio in legno rivestita con coppi; entrambi i loggiati rispettano il disegno e le dimensioni del progetto approvato.

Nel progetto approvato è previsto che il **piano scantinato** venga utilizzato come cucina rustica con annessa cottura, diversi ambienti destinati a locali di sgombero (cantina e ripostigli), un locale per hobby e un bagno. La situazione di fatto rispetta sostanzialmente la suddivisione degli spazi come da progetto approvato, tranne l'ambiente destinato a cottura che è stato separato dalla cucina rustica e ha accesso da un disimpegno, come avanti descritto; gli ambienti però non vengono utilizzati come cantina e ripostigli ma come camere da letto, compresa la ex cottura. L'ingombro e le superfici rispettano il progetto approvato.

Allo stato attuale la situazione è la seguente: da una scala esterna, di superficie pari a m² 7,50, situata nella parte anteriore del fabbricato, affianco alla scaletta che porta al loggiato 1, si accede alla cucina rustica dotata di angolo cottura di m² 45,80 (foto:12,13,14,15); da questo ambiente si accede: 1) ad un ampio disimpegno di m² 8,90 (foto:16) sul quale sono ubicati gli accessi a quattro camere da letto - camera 1 (ex cantina) di m² 9,30 (foto:17), camera 2 (ex ripostiglio) di m² 10,80 (foto:18), camera 3 (ex zona hobby) di m² 14,40 (foto:19), camera 4 (ex cottura) di m² 9,00 (foto:20) - e al bagno di m² 4,20 (foto:21); 2) ad un ripostiglio di m² 4,90 (foto:22).

Lo scantinato ha un'altezza interna utile pari a m 2,60 di cui 80 cm fuori terra. La superficie utile è pari a m² 107,30, la superficie lorda (comprensiva di murature perimetrali e tramezzi interni) è pari a m² 125,00.

Pur essendo tutti gli ambienti dotati di aperture verso l'esterno, tali spazi, anche se di fatto destinati ad abitazione, sono da considerarsi locali di sgombero quindi superficie utile non residenziale; infatti sono quasi completamente interrati e le percentuali di illuminazione e aerazione non rispettano la normativa igienico - sanitaria vigente.

La parte della copertura piana del fabbricato - **terrazza praticabile scoperta** - compresa la scala esterna di accesso, ha superficie pari a m² 25,15 (foto:28,29,30,31,32).

La documentazione fotografica delle parti descritte è contenuta nei seguenti allegati:

- All.F7: piano terra - foto da 1 a 11;
- All.F8: loggiato posteriore - foto da 23 a 27;
- All.F9: loggiato anteriore - foto da 33 a 38;
- All.F10: piano scantinato - foto da 12 a 22;
- All.F11: copertura piana e scala sterna di accesso - foto da 28 a 32;
- All.F12: giardino - foto da 39 a 46.

Riepilogo superfici e volume

Si riepilogano di seguito le superfici utili ai fini della stima:

Superficie lorda residenziale: m² 89,30

Superficie scoperta loggiato anteriore: m² 44,00

Superficie coperta loggiato posteriore: m² 59,60

Superficie lorda piano scantinato: m² 125,00

Superficie terrazzo praticabile di copertura: m² 25,15

Superficie coperta terreno = 89,30 + 44,00 + 59,60 = 192,90 m²

Il terreno di pertinenza dell'unità immobiliare, sistemato a verde, ha una superficie di 1.060,00 m² (Superficie ricavata dalla Dichiarazione del Notaio xxx: mappale 1286 ente urbano di are 10.60 - All. B1)

Tramezzature e finiture

I muri divisorii interni sono tutti intonacati e tinteggiati; le pareti dei servizi e della cucina sono rivestite con piastrelle in gres di dimensioni 20x20 fino all'altezza di 2,10 m; i pavimenti esterni sono in cotto, quelli interni in cotto nel piano scantinato, in gres al piano terra; il battiscopa è dello stesso materiale dei pavimenti sia all'interno che all'esterno. I soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno, con vetro semplice e portelloni in legno. Le porte interne sono cieche in legno tamburato. I servizi igienici sono così dotati: bagno 1 e bagno scantinato: doccia, vaso, bidet e lavabo; bagno 2: doccia, vaso e lavabo.

Impianti

Gli impianti sono obsoleti in quanto mai adeguati o sostituiti fin dall'epoca della realizzazione del fabbricato. L'impianto elettrico non è a norma e non risultano dichiarazioni di conformità o di rispondenza. L'abitazione è priva di impianto di climatizzazione. Il soggiorno del piano terra e la cucina rustica nello scantinato sono dotati di camino. L'impianto idricosanitario è da sostituire. Non sono presenti certificazioni di conformità né dichiarazioni di rispondenza.

Cosiderazioni

Gli ambienti del **piano terra** si presentano in buone condizioni sia strutturali che di salubrità:

- non si sono rilevate filature, lesioni e/o crepe lungo le pareti o in prossimità degli angoli pareti/pareti e pareti/soffitti nè in prossimità delle aperture degli infissi;
- non si sono rilevate tracce di umidità.

Al **piano scantinato** si sono rilevate delle lievi macchie d'umido nei soffitti di alcuni ambienti.

In generale tutti gli ambienti sia del piano terra che dello scantinato, mai rinnovati sin dalla costruzione del fabbricato, necessitano di opere di manutenzione straordinaria, quali: totale rifacimento dei bagni e della cucina, sostituzione/installazione degli impianti (idrico sanitario, elettrico, climatizzazione). Non necessaria ma sicuramente opportuna la sostituzione dei pavimenti e dei rivestimenti, anch'essi datati.

La copertura del loggiato posteriore richiede quanto meno un intervento di manutenzione straordinaria in quanto il tavolato e i travetti sono sicuramente da sostituire data la vetustà e il cattivo stato di conservazione; anche i pilastri in c.a. a sostegno del loggiato posteriore necessitano di un intervento di manutenzione ordinaria per rifacimento del copriferro.

Gli infissi esterni, originali della costruzione, non garantiscono un'adeguata coibentazione per cui sarebbe necessaria la loro sostituzione affinché il fabbricato possa rientrare nei parametri di risparmio energetico previsti dalla normativa; i portelloni esterni in legno sono da mantenere se non da sostituire.

L'immobile nel complesso presenta uno stato conservativo medio.

QUESITO 4: *accertamento della 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

RISPOSTA QUESITO 4

IMMOBILE SENORBÌ

Durante il sopralluogo effettuato in data 10.12.2024, di cui al verbale *All.L1* e dalla documentazione catastale acquisita (*All.D1, D2, D3*), si è potuto accertare che lo stato attuale del bene è conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento.

IMMOBILE VILLASIMIUS

Durante il sopralluogo effettuato in data 21.11.2024, di cui al verbale *All.L2* e dalla documentazione catastale acquisita (*All.D4, D5, D6*) si è potuto accertare che lo stato attuale del bene è conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento.

QUESITO 5: *procedere, prima di tutto, all'accatastamento di fabbricati non accatastati ed anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; procedere, 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.*

RISPOSTA QUESITO 5

IMMOBILE SENORBÌ

Come da visura storica (*All.D3*) effettuata in data 05.11.2024, l'immobile sito nel Comune di Senorbì - Via Danubio, risulta regolarmente accatastato al foglio 4, particella 2246, subalterno 1, categoria A/2. La planimetria catastale (*All.D2*) corrisponde al progetto approvato e non alla situazione reale, pertanto sarà necessario aggiornarla non appena regolarizzato lo stato di fatto.

Il costo di tale aggiornamento è esplicitato in risposta al quesito 6.2. La posizione dell'edificio nell'estratto di mappa (*All.D1*) corrisponde alla realtà, anche se in questo documento non vengono riportate le suddivisioni dei singoli lotti.

IMMOBILE VILLASIMIUS

Come da visura storica (*All.D4*) effettuata in data 05.11.2024, l'immobile sito nel Comune di Villasimius - Località Notteri - Vico II Belvedere 6, risulta regolarmente accatastato al foglio 30, particella 1286, categoria A/7. La planimetria catastale del piano terra (*All.D5*) corrisponde al progetto approvato; la planimetria catastale del piano scantinato (*All.D5*) non riporta le suddivisioni interne presenti nel progetto approvato, pertanto sarà necessario aggiornarla. La posizione dell'edificio nell'estratto di mappa (*All.D6*) non corrisponde alla realtà, in quanto l'edificio risulta traslato e non in aderenza con il fabbricato confinante.

QUESITO 6.1: *indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

RISPOSTA QUESITO 6.1

COMUNE DI SENORBI'

L'immobile oggetto di pignoramento sito in Via Danubio, 21 ricade nella parte del territorio classificata dal vigente strumento urbanistico del Comune di Senorbì come zona C** - Piano

di Zona per Edilizia Economica e Popolare, normata dall'art.5 delle N.T.A. Gli interventi consentiti per l'esistente sono quelli definiti all'art.3, comma 1, lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001.

COMUNE DI VILLASIMIUS

Il Comune di Villasimius è privo di Piano Urbanistico. E' attualmente vigente il *Programma di Fabbricazione annesso al Regolamento Edilizio Sanitario ai sensi del DPGR n°9743-27 del 01.08.1977, con esclusione della zona omogenea F*. Nella *Planimetria di Azzonamento Generale* allegata al suddetto Programma di Fabbricazione, l'area nella quale ricade il bene oggetto della presente stima (Punta Is Molentis) è classificata proprio come *zona omogenea F*.

Essendo questa zona esclusa dal Programma di Fabbricazione, non vi sono riferimenti normativi nell'allegato *Normativa Particolare Subzonale*. Tuttavia da un colloquio telefonico con l'Ufficio Urbanistica del Comune, la sottoscritta ha potuto apprendere che in tale zona omogenea F gli unici interventi ammissibili sono quelli di manutenzione e conservazione dell'esistente, quindi interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e di Risanamento Conservativo, così come definiti dall'art.3, comma 1, punti a), b), c) del DPR 380/2001, ad esclusione di qualsiasi intervento che comporti aumento di superficie e di volume, purchè compatibili con le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

QUESITO 6.2: *accertamento della conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative con indicazione degli estremi delle medesime e dell'esistenza di una dichiarazione di agibilità. Descrizione di eventuali abusi riscontrati, verifica della di essi sanabilità in base alle normative vigenti (Legge 28.02.1985 n. 47 e Legge 23.12.1994 n. 724) e quantificazione dei costi di sanatoria. Precisazione, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, di eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali.*

RISPOSTA QUESITO 6.2

COMUNE DI SENORBI'

A seguito della richiesta di accesso agli atti inviata dalla sottoscritta in data 23.10.2024, il Comune di Senorbì - Settore Pianificazione e Edilizia Privata, ha inviato con pec del 19.11.2024 la seguente documentazione:

- Progetto di Lottizzazione del 17.11.1993 approvato in data 17.06.1993 dalla R.A.S. - Assessorato agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica - Comitato di Controllo (*All.E1*);
- Progetto di Variante alla Concessione Edilizia n°20/96, consistente nella Relazione Tecnica e negli Elaborati grafici - piante, prospetti e sezioni (*All.E2*);
- Concessione in Variante n°20/97 alla Concessione Edilizia n°20/96 del 28.05.1996 (*All.E3*);

- Concessione di Variante - Parere Favorevole n°17 del 20.12.1999, prot.93 - alla Concessione Edilizia n°20/96 del 28.05.1996 e succ. Variante n°20/97 (All.E4).

Il confronto tra lo stato autorizzato e lo stato attuale avvenuto in sede di sopralluogo il 10.12.2024, ha consentito alla sottoscritta di rilevare una **difformità esistente tra la situazione approvata e quella di fatto riguardante il piano scantinato**, come descritto in risposta al quesito 3 e come riportato nell'elaborato grafico (All.E5).

Tale difformità può essere regolarizzata presentando all'Ufficio tecnico del Comune di Senorbì una richiesta di **Sanatoria in Doppia Conformità**, come di seguito specificato, **fermo restando l'utilizzo come locale di sgombero**. Si specifica che i vincoli di superficie e di volume esistenti all'epoca della realizzazione del fabbricato, derivanti dalla Concessione Edilizia in regime di Convenzione, sono ormai decaduti e pertanto si può applicare la Doppia Conformità.

SANATORIA IN DOPPIA CONFORMITÀ

Normativa di riferimento

L.R. 23/85 e succ. mm. e ii., art.16, e in particolare:

- comma 1: *Le opere realizzate in assenza di permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.*

- comma 4: *Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, ... e comunque, ..., in misura non inferiore a euro 500.*

Pratica

Alla Richiesta di **Sanatoria in Doppia Conformità** si devono allegare:

- Relazione tecnica;
- Rappresentazione grafica della situazione di fatto - piante e sezioni;
- Tabelle per il calcolo del pagamento degli oneri Concessori: a tal proposito si specifica che gli oneri concessori da versare per la sanatoria in doppia conformità sono pari al doppio della differenza tra quelli relativi alla realizzazione delle opere abusive e quelli relativi alla situazione assentita;
- Pagamento Diritti di Segreteria.

Calcolo oneri Concessori

Il calcolo degli oneri concessori effettuato in base alla compilazione delle tabelle ricevute dal Comune di Senorbì: tabella calcolo oneri concessori situazione di progetto (All.E6) e tabella

calcolo oneri concessori accertamento conformità (*All.E7*), porta alla definizione di una somma pari a € 3.035,58 (euro tremilatrentantacinque/58) che, sommata ai Diritti di Segreteria € 50,00, per un importo totale di € 3.085,58 (euro tremilaottantacinque/58) viene sottratta al valore di stima.

Inoltre dall'accesso agli atti presso il Comune di Senorbì la sottoscritta ha potuto verificare **l'assenza del Certificato di Agibilità**, del Certificato di Nuova Costruzione e delle Certificazioni degli impianti installati; ha pertanto predisposto una stima dei costi necessari per la presentazione della Dichiarazione di Agibilità, di seguito riportata; anche questa somma, pari a € 6.126,44 (euro seimilacentotrentasei/44), viene sottratta dal valore di stima.

COMUNE DI VILLASIMIUS

Atti abilitativi edilizi

A seguito di richiesta di Accesso agli atti presso il Settore Pianificazione ed Edilizia Privata del Comune di Villasimius, avvenuta tramite pec in data 23.10.24, la sottoscritta ha ricevuto tramite pec del 07.11.24, la seguente documentazione:

- Permesso di Costruzione n°59 del 20.06.1974 - prot. 2848: Nuova costruzione di un fabbricato da adibire a casa di civile abitazione - Comune di Villasimius, Lottizzazione Notteri, lotto 68 (foglio 30, mappale 15f) (*All.E7*);
- Permesso di Costruzione n°5 del 30.01.1978 - prot. 2076: Variante alla Licenza Edilizia n°59 del 20.06.1974 - Comune di Villasimius, Lottizzazione Notteri, lotto 68 (foglio 30, mappale 15f, 132b, 137d) (*All.E8*);
- Elaborati grafici del Progetto di Variante allegati al Permesso di Costruzione n°5 del 30.01.1978, consistenti in: pianta delle fondazioni, pianta piano scantinato, prospetti e sezione (*All.E9*);
- Permesso di Costruzione n°107 del 18.12.1978 - prot. 1726: Comune di Villasimius, Lottizzazione Notteri, lotto 68 - Recinzione fronte strada del lotto edificato (*All.E10*);
- Elaborato grafico allegato al Permesso di Costruzione n°107 del 18.12.1978, consistente in: planimetria generale del lotto, particolari muro di recinzione (prospetto, pianta, sezione) (*All.E11*);
- Comunicazione inizio lavori opere interne del 24.02.1994 - prot.1830 e relativa autorizzazione del 10.03.1994 (*All.E12*).

A seguito di sopralluogo del 21.11.2024, il confronto tra lo stato abilitativo e lo stato attuale ha consentito alla sottoscritta di rilevare quanto segue:

- Piano terra: lo stato di fatto corrisponde esattamente a quanto riportato nell'ultimo progetto approvato (Permesso di Costruzione n°5 del 30.01.1978), a meno dell'apertura di una porta

interna tra il soggiorno e la cucina, modifica che non influisce minimamente sulla valutazione dell'immobile;

- Piano scantinato: lo stato di fatto corrisponde a quanto riportato nell'ultimo progetto approvato (Permesso di Costruzione n°5 del 30.01.1978), a meno dell'utilizzo dell'ambiente destinato a cottura nel progetto approvato che nella realtà è stato adibito a stanza, mentre l'angolo cottura va ad occupare una parte della cucina rustica; per questa modifica la porta di comunicazione tra l'ambiente cottura e la cucina rustica è stata chiusa, mentre l'ex cottura, ora adibita a camera, ha accesso dal disimpegno.

Si è rilevato inoltre che nel progetto approvato è indicata un'altezza utile pari a m 2,80 mentre quella che si è rilevata è pari a m. 2,60; la parte fuori terra risulta pari a m 0.80 sia nel progetto approvato che nello stato di fatto per cui la differenza di 20 cm nell'altezza interna risulta nella parte interrata del fabbricato e quindi non costituisce difformità.

Le modifiche descritte non influiscono minimamente sulla valutazione dell'immobile.

L'accesso agli atti non ha prodotto altra documentazione oltre quella sopra riportata; il fabbricato è pertanto privo del Certificato di Nuova Costruzione, del Certificato di Agibilità e delle Certificazioni degli impianti installati. Pertanto la sottoscritta ha predisposto una stima dei costi necessari per la presentazione della Dichiarazione di Agibilità, che viene di seguito riportata. Questa somma, pari a € 4.383,56 (euro quattromilatrecentottantatre/56), viene sottratta dal valore di stima.

Procedura e costi per agibilità, validi per entrambi gli immobili

Allo stato attuale, ai sensi dell'*art. 24 del D.P.R. 380/2001 - Testo unico dell'edilizia* e dell'*art. 38 L.R. 24/2016*, l'agibilità consiste in una *Dichiarazione di Agibilità* congiunta del proprietario dell'immobile e del tecnico incaricato, ciascuno per le proprie competenze.

Per quanto concerne il proprietario, esso deve dichiarare la proprietà dell'immobile sulla base del titolo di provenienza, dati catastali immobile e di aver verificato l'esistenza di una serie di dichiarazioni e certificazioni.

Il professionista incaricato deve invece dichiarare la conformità urbanistica dell'immobile (ossia l'inesistenza di abusi edilizi) in relazione ai titoli abilitativi per esso rilasciati, la salubrità degli ambienti, l'idoneità statica delle strutture, la conformità catastale, ecc.

Tutte queste dichiarazioni vengono riportate all'interno di uno specifico modulo denominato *AGIBILITA'* che, debitamente compilato e firmato digitalmente dal tecnico incaricato, deve essere inserito nel portale della Regione Sardegna, unitamente alla documentazione di seguito elencata, anche essa firmata digitalmente dal tecnico.

Al momento dell'inserimento della pratica digitale, il portale SUAPE SARDEGNA rilascia un modulo di riepilogo che, unitamente a tutta la documentazione cartacea trasmessa in formato

digitale, costituisce l'agibilità dell'immobile.

Il Comune di pertinenza prenderà in carica la pratica esaminandola e se non ci sono richieste di integrazioni, la considererà conclusa; in caso contrario la pratica rimane in sospeso fino al ricevimento delle integrazioni richieste. Naturalmente se proprietario e/o tecnico incaricato dichiarano il falso, l'Agibilità viene meno in un qualsiasi momento.

La documentazione da presentare per gli immobili in oggetto è la seguente:

- **modulo AGIBILITA'**: da compilare e trasmettere da tecnico incaricato. In base alla propria esperienza professionale, la sottoscritta stima il costo di tale prestazione in € **1.000,00**, corrispondenti ad € **1.268,80** (euro milleduecentosessantotto/80) oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

- **Attestazione versamento diritti di segreteria:**

IMMOBILE SENORBÌ

- stimati in € 80,00 cui aggiungere € 77,00 quale sanzione minima amministrativa ai sensi art. 24 D.P.R. 380/2001, per un totale di € **157,00** (euro centocinquantesette/00).

IMMOBILE VILLASIMIUS

- stimati in € 50,00, cui aggiungere € 77,00 quale sanzione minima amministrativa ai sensi art. 24 D.P.R. 380/2001, per un totale di € **127,00** (euro centoventisette/00).

- **Idoneità statica delle strutture**: documento non allegato alla documentazione ricevuta a seguito di accesso agli atti; il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in € **1.000,00**, corrispondenti ad € **1.268,80** (euro milleduecentosessantotto/80) oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

- **Conformità catastale**

IMMOBILE SENORBÌ

Planimetria da aggiornare, per la motivazione sopra descritta. La sottoscritta stima il costo di tale prestazione in € 500,00 corrispondenti ad € **634,40** (euro seicentotrentaquattro/40) oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%), ai quali aggiungere ulteriori € **50,00** per diritti da versare all'Agenzia delle Entrate al momento della presentazione della pratica, per un totale di € **684,40** (euro seicentoottantaquattro/40).

IMMOBILE VILLASIMIUS

Visura da aggiornare, per la motivazione descritta in risposta al quesito 2c. La sottoscritta stima il costo di tale prestazione in € 300,00 corrispondenti ad € **380,64** (euro trecentottanta/64) oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%), ai quali aggiungere ulteriori € **50,00** per diritti da versare all'Agenzia delle Entrate al momento della presentazione della pratica, per un totale di € **430,64** (euro quattrocentotrenta/64).

- **Barriere architettoniche**

IMMOBILE SENORBÌ

Tra la documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune non sono compresi i documenti (relazione tecnica ed elaborato grafico) relativi alla L.13/89, ma il progetto, posteriore all'entrata in vigore di tale legge, è stato comunque approvato.

IMMOBILE VILLASIMIUS

Documentazione non esistente in quanto il progetto approvato è antecedente alla L.R.13/89.

- **Contenimento consumi energetici:**

IMMOBILE SENORBÌ

l'Attestato di Qualificazione Energetica (A.Q.E.) è un documento non compreso nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico, ma dovuto in quanto la realizzazione del fabbricato è posteriore all'entrata in vigore della L.10/91 e ss. mm. e ii.; la sottoscritta stima il costo di tale prestazione in € 300,00, corrispondenti a € **380,64** (euro trecentottanta/64) oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

IMMOBILE VILLASIMIUS

l'Attestato di Qualificazione Energetica (A.Q.E.) è un documento non compreso nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico e non dovuto in quanto la realizzazione del fabbricato è anteriore all'entrata in vigore della L.10/91 e ss. mm. e ii..

- **Requisiti acustici passivi degli edifici**

IMMOBILE SENORBÌ

Il collaudo acustico è un documento non esistente ma necessario in quanto l'immobile è stato realizzato posteriormente all'entrata in vigore delle disposizioni in materia di requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. 05.12.1997); la sottoscritta stima il costo di tale prestazione in € **1.000,00**, corrispondenti ad € **1.268,80** (euro milleduecentosessantotto/80) oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

IMMOBILE VILLASIMIUS

Il collaudo acustico è un documento non esistente ma non necessario in quanto l'immobile è stato realizzato antecedentemente all'entrata in vigore delle disposizioni in materia di requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. 05.12.1997).

- **Impianti tecnologici:** documentazione da predisporre. Nello specifico, poiché gli immobili sono stati oggetto di intervento prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008 (che ha sostituito la Legge 46/90) è necessaria la dichiarazione di rispondenza, con tutti gli allegati previsti dalla vigente normativa di settore, degli impianti di cui sono dotati: elettrico, idrico-fognario, riscaldamento/climatizzazione. Il rilascio di tale dichiarazione, da parte di tecnico abilitato, comporta la verifica con strumentazione dei componenti il singolo impianto (ad esempio apertura scatole impianto elettrico per verifica sezione fili, ecc.). In base alla propria esperienza professionale, la sottoscritta stima il costo di tale prestazione in € 300,00 per ogni singolo impianto, corrispondenti ad € 366,00 oneri di legge inclusi (IVA al 22%); il costo

complessivo è quindi pari a € 366,00 x n°3 impianti = € **1.098,00** (€ millenovantotto/00) oneri di legge inclusi sia per l'unità immobiliare di Senorbì, sia per l'unità immobiliare di Villasimius.

Pertanto i costi per la presentazione della Dichiarazione di Agibilità ammontano a:

IMMOBILE SENORBÌ

- Autocertificazione agibilità:	€ 1.268,80
- Diritti Segreteria	€ 157,00
- Idoneità statica:	€ 1.268,80
- Conformità catastale	€ 684,40
- Consumi energetici (AQE)	€ 380,64
- Collaudo acustico:	€ 1.268,80
- Dichiarazioni impianti:	<u>€ 1.098,00</u>
Totale costo pratica Agibilità:	€ 6.126,44 oneri di legge inclusi

IMMOBILE VILLASIMIUS

- Autocertificazione agibilità:	€ 1.268,80
- Diritti Segreteria	€ 127,00
- Idoneità statica:	€ 1.268,80
- Conformità catastale	€ 430,64
- Consumi energetici (AQE)	€ 190,32
- Dichiarazioni impianti:	<u>€ 1.098,00</u>
Totale costo pratica Agibilità:	€ 4.383,56 oneri di legge inclusi

QUESITO 7: *valutazione della possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti*

RISPOSTA QUESITO 7

IMMOBILE SENORBÌ

In base all'esame della documentazione recuperata presso il Comune di Senorbì ed alle risultanze del sopralluogo effettuato, la sottoscritta afferma che l'unità immobiliare a destinazione residenziale abitativa - casa unifamiliare con giardino - sita ai piani terra e scantinato in Via Danubio, 21 - 09040 Senorbì (SU), distinta al N.C.E.U. al Foglio 4, Particella 2246, sub.1, **costituisce un unico lotto.**

IMMOBILE VILLASIMIUS

In base all'esame della documentazione recuperata presso il Comune di Villasimius ed alle risultanze del sopralluogo effettuato, la sottoscritta afferma che l'unità immobiliare a destinazione residenziale abitativa - villa unifamiliare con giardino - sita ai piani terra, scantinato e primo (copertura praticabile) in località Notteri, Vico II Belvedere 6 - 09049 Villasimius (CA), distinta al N.C.E.U. al Foglio 30, Particella 1286, **costituisce un unico lotto.**

QUESITO 8: *indicazione, in caso di immobile pignorato solo pro quota, dei **nominativi** dei **comproprietari** e la **misura delle quote** ai medesimi spettante.*

RISPOSTA QUESITO 8

IMMOBILE SENORBÌ

Dagli atti di pignoramento risulta quanto segue:

- Esecuzione immobiliare 170/2014 (*All.C1*), promossa da xxx, pignora xxx per 1/2;
- Esecuzione immobiliare 171/2014 (*All.C3*), promossa da xxx, pignora xxx per 1/2;

IMMOBILE VILLASIMIUS

Dagli atti di pignoramento risulta quanto segue:

- Esecuzione immobiliare 170/2014 (*All.C1*), promossa da xxx, pignora xxx per 1/3;
- Esecuzione immobiliare 244/2014 (*All.C4*), promossa da xxx, pignora xxx, xxx (deceduto) e xxx (deceduto) ciascuno per 1/3.

Come dagli atti di successione elencati in risposta al quesito 2a) e come risulta dalla visura storica catastale (*All. D6*), risultano comproprietari dell'immobile sito in Villasimius, oltre la già citata xxx attualmente proprietaria per 21/54, gli eredi di xxx e xxx, nelle seguenti misure:

- xxx e xxx (figlie in seconde nozze di xxx) proprietarie ognuna per 6/54;
- xxx, xxx e xxx (figli del deceduto xxx e nipoti di xxx) proprietari ognuno per 5/54;
- xxx (vedova di xxx), proprietaria per 18/162.

Come detto in risposta al quesito 2c), le quote di proprietà dell'immobile in oggetto verranno definite a seguito dell'accertamento dell'eredità di xxx.

QUESITO 9: *accertamento della **condizione** di libero o occupato dell'**immobile**.*

RISPOSTA QUESITO 9

IMMOBILE SENORBÌ

L'immobile di Senorbì è abitato dai coniugi xxx e xxx ivi residenti.

IMMOBILE VILLASIMIUS

L'immobile viene utilizzato dalla Signora xxx, dal marito xxx e dai figli xxx e xxx; la sua custodia è stata assegnata a IVG Cagliari.

QUESITO 10: *acquisizione del provvedimento di **assegnazione della casa coniugale** qualora l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.*

RISPOSTA QUESITO 10

Per entrambi gli immobili oggetto di pignoramento non vi è provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO 11: *indicazione dell'esistenza sul bene pignorato di eventuali **vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.*

RISPOSTA QUESITO 11

La sottoscritta non ha rilevato per gli immobili pignorati l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 12: *verifica se il bene pignorato sia gravato 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.*

RISPOSTA QUESITO 12

La verifica ha condotto ad una risposta negativa al quesito, in relazione agli immobili pignorati.

QUESITO 13: *determinazione del valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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.*

RISPOSTA QUESITO 13

IMMOBILE SENORBÌ

Una possibile e corretta procedura per la valutazione degli immobili oggetto di stima consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili e confrontabili con il bene da stimare, per ubicazione, dimensione, adeguatezza degli impianti, ricercatezza delle finiture, il tutto allo scopo di determinare il prezzo che si otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita. La sottoscritta ha pertanto preso in considerazione i valori riportati nella *Banca dati delle quotazioni immobiliari* aggiornati al I semestre 2024 a cura dell'Agenzia dell'Entrate (*All.H1*) relativi alla tipologia edilizia oggetto di consulenza individuata dai seguenti parametri:

Provincia: Cagliari; Comune: Senorbì; Zona: Centrale/Centro abitato; Destinazione: Residenziale; Tipologia prevalente: abitazioni civili di tipo economic; Categoria Catastale: civile abitazione (A/2);

Stato conservativo: buono

Valore mercato massimo: € 850,00 (riferito al m² di superficie lorda)

Valore mercato minimo: € 650,00 (riferito al m² di superficie lorda)

Riassumendo le considerazioni esposte dalla sottoscritta nei paragrafi che precedono, l'immobile in oggetto presenta i seguenti **fattori positivi** di valutazione:

- Stato di manutenzione generale: buono

- Finiture interne e impianti: in buono stato di conservazione.

Di contro, presenta i seguenti **fattori negativi** di valutazione:

- Posizione: estrema periferia;
- Presenza di difformità rispetto al progetto approvato (amplimento cantina, loggiato esterno e tettoia giardino);
- Agibilità: non presente;
- Certificazioni impianti non presenti.

L'insieme delle considerazioni riassunte nei punti precedenti, unitamente alla situazione generale in cui versa il mercato immobiliare locale, porta la sottoscritta ad assumere quale valore di mercato per uno stato conservativo *medio buono* quello corrispondente a un valore pari ad € **750,00** (euro settecentocinquanta/00), riferito al m² di superficie lorda.

Sulla base delle suesposte considerazioni, ai fini estimativi, la sottoscritta adotta i seguenti coefficienti di destinazione:

- superficie a destinazione residenziale - civile abitazione: $c_d = 1,00$;
- superficie scantinato: $c_d 60\%$;
- Superficie coperta verande e loggiati: $c_d 40\%$;
- Superficie coperta tettoia: $c_d 10\%$;
- Superficie garage coperto: $c_d 15\%$;
- Terreno: fino al raggiungimento della superficie coperta del lotto: $c_d = 10\%$; oltre: $c_d = 2\%$.

Sempre ai fini estimativi, dagli elaborati dello stato abilitativo, dalle planimetrie catastali e dai rilievi effettuati sul posto, ha desunto le seguenti superfici commerciali:

Superficie lorda residenziale: m² 110,30

Superficie lorda scantinato: m² 104,76 ;

Superficie coperta verande e loggiati: m² 55,10;

Superficie coperta tettoia: m² 6,25;

Superficie lorda garage: m² 38,57

Superficie lotto: m² 393,00 (All.E1)

Superficie coperta lotto = $110,30 + 55,10 = 165,40 \text{ m}^2$

In base al valore di mercato considerato, si ottiene pertanto:

- | | |
|---|-------------|
| - residenza: $(1,00 \times 750,00 \text{ €/m}^2 \times 110,30 \text{ m}^2) =$ | € 82.725,00 |
| - scantinato: $(0,60 \times 750,00 \text{ €/m}^2 \times 104,76 \text{ m}^2) =$ | € 47.142,40 |
| - verande e loggiati: $(0,40 \times 750,00 \text{ €/m}^2 \times 55,10 \text{ m}^2) =$ | € 16.530,00 |
| - tettoia: $(0,10 \times 750,00 \text{ €/m}^2 \times 6,25 \text{ m}^2) =$ | € 468,75 |
| - garage: $(0,15 \times 750,00 \text{ €/m}^2 \times 38,57 \text{ m}^2) =$ | € 4.339,10 |
| - terreno: $(0,10 \times 750,00 \text{ €/m}^2 \times 165,40 \text{ m}^2) +$ | |

$+(0,02 \times 750,00 \text{ €/m}^2 \times 62,20 \text{ m}^2) = 12.405,00 + 933,00 =$ € 13.338,00

Totale € 164.543,25

A detrarre costo pratica Agibilità (oneri di legge inclusi): € 6.126,44

A detrarre oneri concessori per sanatoria in accertamento di doppia conformità (diritti di segreteria inclusi): € 3.085,58

Valore immobile oggetto di consulenza: € 155.331,23

Valore in cifra tonda: € 155.300,00

IMMOBILE VILLASIMIUS

Per la valutazione dell'immobile sito in Villasimius, oltre ad aver preso in considerazione i valori riportati nella *Banca dati delle quotazioni immobiliari* aggiornati al I semestre 2024 a cura dell'Agenzia dell'Entrate (*All.H2*) relativi alla tipologia edilizia oggetto di consulenza, data la particolarità sia dell'immobile che della zona in cui ricade, la sottoscritta ha considerato anche la quotazione del Borsino Immobiliare - Banca dati delle quotazioni Immobiliari. (*All.G3*)

Banca dati Agenzia delle Entrate (All.G2)

Comune Villasimius (CA); Zona Suburbana, fascia costiera sud-est (porto Luna, **Notteri**, Campulongu, Cala Caterina); Tipologia prevalente Ville e Villini; Destinazione Residenziale Stato conservativo: **Normale** (si riferisce a quello più frequente di zona)

Valore mercato massimo: € 4.900 (riferito al m² di superficie lorda)

Valore mercato minimo: € 3.400 (riferito al m² di superficie lorda).

Riassumendo le considerazioni esposte dalla sottoscritta nei paragrafi che precedono, l'immobile in oggetto presenta i seguenti **fattori positivi** di valutazione:

- Posizione: ottima - panoramica, a poca distanza a piedi dalle spiagge e dal porticciolo turistico;
- Condizioni igienico-sanitarie: buone
- Strutture in buono stato di conservazione ad eccezione della copertura del loggiato posteriore;
- Giardino: ampio e riservato, abbastanza ben tenuto;

Di contro, presenta i seguenti **fattori negativi** di valutazione:

- Realizzazione del fabbricato: datata (1974/1975)
- Servizi igienici: mai rinnovati dall'epoca di costruzione del fabbricato - necessità di manutenzione;
- Infissi esterni: da sostituire
- Finiture interne: in medio stato di conservazione e datati;

- Impianti: mancanti (climatizzazione), presenti (elettrico, idrico-sanitario) da sostituire e privi di certificazioni;

- Agibilità: non presente

L'insieme delle considerazioni riassunte nei punti precedenti, unitamente alla situazione generale in cui versa il mercato immobiliare locale, porta la sottoscritta ad assumere quale **valore di mercato** per uno *stato conservativo medio basso*, quello pari ad € **3.800** (euro tremilaottocento/00), riferito al m² di superficie lorda.

Sulla base delle suesposte considerazioni, ai fini estimativi, la sottoscritta adotta i seguenti coefficienti di destinazione:

- superficie a destinazione residenziale - civile abitazione (piano terra): $c_d = 1,00$;

- superficie scantinato: $c_d 60\%$;

- Superficie loggiato posteriore (coperto): $c_d 40\%$;

- Superficie loggiato anteriore (privo di copertura): $c_d 25\%$;

- Superficie terrazzo praticabile di copertura: $c_d 10\%$

- Giardino: fino al raggiungimento della superficie coperta lotto: $c_d = 10\%$; oltre: $c_d = 2\%$.

Sempre ai fini estimativi, dagli elaborati dello stato abilitativo, dalle planimetrie catastali e dai rilievi effettuati sul posto, ha desunto le seguenti superfici commerciali:

Superficie lorda residenziale: m² 89,30

Superficie loggiato posteriore: m² 59,60

Superficie loggiato anteriore: m² 44,00

Superficie lorda piano scantinato: m² 125,00

Superficie terrazzo praticabile: m² 25,15

Superficie terreno di pertinenza dell'unità immobiliare (giardino): m² 1.060,00 m²

Superficie coperta lotto = 89,30 + 59,60 + 44,00 = 192,90 m²

In base al valore di mercato considerato, si ottiene pertanto:

- residenza: $(1,00 \times 3.800,00 \text{ €/m}^2 \times 89,30 \text{ m}^2) =$ € 339.340,00

- scantinato: $(0,60 \times 3.800,00 \text{ €/m}^2 \times 125,00 \text{ m}^2) =$ € 285.000,00

- loggiato posteriore: $(0,40 \times 3.800,00 \text{ €/m}^2 \times 59,60 \text{ m}^2) =$ € 90.592,00

- loggiato anteriore: $(0,25 \times 3.800,00 \text{ €/m}^2 \times 44,00 \text{ m}^2) =$ € 41.800,00

- terrazzo praticabile: $(0,10 \times 3.800,00 \text{ €/m}^2 \times 25,15 \text{ m}^2) =$ € 9.557,00

- giardino: $(0,10 \times 3.800,00 \text{ €/m}^2 \times 192,90 \text{ m}^2) +$
 $+ (0,02 \times 3.800,00 \text{ €/m}^2 \times 674,20 \text{ m}^2) = 73.302,00 + 51.239,20 =$ € 124.541,20

Totale € 890.830,20

A detrarre:

- Costo pratica Agibilità (oneri di legge inclusi): € 4.383,56

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 170/2014

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

- Spese condominiali arretrate	€ 16.191,91
Valore immobile oggetto di consulenza:	€ 870.254,73
Valore in cifra tonda:	€ 870.250,00

Banca dati Borsino Immobiliare (All.H3)

Sulla base dei seguenti input:

Comune Villasimius (CA); Zona periferica - Località Notteri; Tipologia prevalente Ville e Villini; Tipologia edificio: villa medio signorile; Età edificio: oltre 40 anni; Stato conservativo Edificio: da ristrutturare; Condizioni interne: parzialmente da ristrutturare;

Livelli: principalmente su 1 livello,

m² coperti 89;

m² seminterrati 125;

m² porticati 59 (assumendo come porticato il loggiato coperto posteriore);

m² terrazzo 44 (assumendo come terrazzo il loggiato anteriore privo di copertura);

m² giardino 1.060,

la valutazione risultante dalla stima on line effettuata dal software della Banca dati del Borsino Immobiliare è pari a:

Valore minimo: € 573.889,00

Valore medio: € 726.033,00

Valore massimo: € 878.178,00

In base alle precedenti considerazioni, la sottoscritta ritiene equo considerare un valore di stima medio basso pari alla media tra il valore minimo e il valore medio, pari a:

€ 649.961,00

A detrarre:

- Costo pratica Agibilità (oneri di legge inclusi): € 4.383,56

- Spese condominiali arretrate € 16.191,91

Valore immobile oggetto di consulenza: € 629.385,53

Valore in cifra tonda: € 629.400,00

Considerando quindi il valore medio tra quello stimato in base alla valutazione immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e quello calcolato dal software del Borsino Immobiliare, si ottiene per l'immobile oggetto di stima un valore pari a € $(870.250,00 + 629.400,00) / 2 = € 749.825,00$

QUESITO 14: *acquisizione delle 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.

IMMOBILE SENORBI'

L'immobile oggetto di stima sito nel Comune di Senorbì non è soggetto a regime di condominio.

IMMOBILE VILLASIMIUS

Come da Certificazione inviata dall'Amministratore del xxx, Sig.ra xxx, tramite mail del 23.12.2024 (All.I), la situazione contabile della proprietà oggetto di stima, per quanto riguarda la gestione dal 01/07/2024 al 30/06/2025, risulta irregolare. I Signori xxx risultano debitori di una somma pari a € **16.191,91**.

QUESITO 15: predisposizione della **check list** dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e deposito in modalità telematica PCT; predisposizione anche di un foglio riassuntivo di tutti i dati relativi in formato.rtf o word.zip e stampa di una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

RISPOSTA QUESITO 15

La sottoscritta ha predisposto la check list (All.M1), unitamente al foglio riassuntivo (All.M2) riportato da pagina 6 a pagina 10 della presente relazione.

ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente relazione di consulenza tecnica n°54 (cinquantaquattro) allegati di seguito elencati:

Informativa Debitori - Allegati A (n°6):

- **A1:** Informativa debitore xxx;
- **A2:** Informativa debitore xxx;
- **A3:** Informativa debitori xxx e xxx;
- **A4:** Informativa debitori xxx e xxx;
- **A5:** Integrazione Informativa debitore xxx;
- **A6:** Integrazione Informativa debitore xxx.

Provenienza ventennale - Allegati B (n°2):

- **B1:** Certificato notaio Bassi;
- **B2:** Ripristino continuità trascrizioni Villasimius.

Iscrizioni e trascrizioni - Allegati C (n°6):

- **C1:** Pignoramento 170 del 2014;
- **C2:** Trascrizione pignoramento 170 del 2014;

- **C3:** Pignoramento 171 del 2014;
- **C4:** Pignoramento 244 del 2014;
- **C5:** Pignoramento 536 del 2014;
- **C6:** Rinuncia xxx.

Mappe Censuarie - Allegati D (n°6):

- **D1:** Estratto di mappa immobile Senorbì;
- **D2:** Planimetria catastale immobile Senorbì;
- **D3:** Visura storica catastale immobile Senorbì;
- **D4:** Estratto di mappa immobile Villasimius;
- **D5:** Planimetria catastale immobile Villasimius;
- **D6:** Visura storica catastale immobile Villasimius.

Conformità urbanistica - Allegati E (n°13):

- **E1:** Progetto di lottizzazione approvato in data 17.11.1993 immobile Senorbì
- **E2:** Progetto di Variante alla Concessione Edilizia n°20/96 immobile Senorbì
- **E3:** Concessione in Variante n°20/97 alla Concessione Edilizia n°20/96 immobile Senorbì
- **E4:** Concessione di Variante - Parere Favorevole n°17 del 20.12.1999 immobile Senorbì
- **E5:** Elaborato grafico Accertamento Conformità
- **E6:** Tabella oneri concessori situazione approvata
- **E7:** Tabella oneri concessori accertamento conformità
- **E8:** Permesso di Costruzione n°59 del 20.06.1974 immobile Villasimius
- **E9:** Permesso di Costruzione n°5 del 30.01.1978 in variante immobile Villasimius
- **E10:** Elaborati grafici del Progetto di Variante allegati al Permesso di Costruzione n°5 del 30.01.1978 immobile Villasimius
- **E11:** Permesso di Costruzione n°107 del 18.12.1978 Recinzione immobile Villasimius
- **E12:** Elaborato grafico allegato al Permesso di Costruzione recinzione n°107 del 18.12.1978 immobile Villasimius
- **E13:** Comunicazione inizio lavori opere interne del 24.02.1994 immobile Villasimius;

Descrizione immobili - Documentazione fotografica - Allegati F (n°12):

- **F1:** Piano terra Senorbì (foto da 1 a 13);
- **F2:** Piano terra Senorbì (foto da 22 a 26);
- **F3:** Piano scantinato Senorbì (foto da 14 a 21 bis);
- **F4:** Piano scantinato Senorbì (foto 37, 38 e 45,46);
- **F5:** Loggiato Senorbì (foto da 27 a 30);
- **F6:** Esterni Senorbì (foto da 31 a 36);
- **F7:** Piano terra Villasimius (foto da 1 a 11);

- **F8:** Loggiato posteriore Villasimius (foto da 23 a 27);
- **F9:** Loggiato anteriore Villasimius (foto da 33 a 38);
- **F10:** Copertura Villasimius (foto da 28 a 32);
- **F11:** Piano scantinato Villasimius (foto da 12 a 22);
- **F12:** Esterni Villasimius (foto da 39 a 46).

Stato Civile - Allegati G (n°1):

- **G:** Certificato matrimonio xxx.

Valutazione Immobili - Allegati H (n°3):

- **H1:** Tabella valori Agenzia Entrate Senorbì;
- **H2:** Tabella valori Agenzia Entrate Villasimius;
- **H3:** Tabella valori Borsino Immobiliare Villasimius.

Spese fisse - Allegato I (n°1):

- **I:** Spese condominiale Villasimius.

Verbali sopralluogo - Allegati L (n°2):

- **L1:** Verbale sopralluogo immobile Senorbì;
- **L2:** Verbale sopralluogo immobile Villasimius.

Check list - Allegati M (n°2):

- **M1:** Check List;
- **M2:** Foglio riassuntivo.

TRASMISSIONE RELAZIONE ALLE PARTI

Come indicato nel decreto di nomina del CTU del 14.10.2024, la sottoscritta deve trasmettere mediante posta ordinaria o elettronica ai creditori procedenti e intervenuti, ai debitori pignorati ed al custode giudiziario nominato (nel procedimento in esame l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari) la relazione con i relativi allegati, affinché i consulenti di parte abbiano modo di inviare le rispettive osservazioni critiche. L'invio deve avvenire almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, con assegnazione alle parti di un termine non superiore a 15 (quindici) giorni prima della predetta udienza, fissata per il 11.03.2025 (undici Marzo duemilaventicinque) per far pervenire al sottoscritto C.T.U. le note di osservazione al proprio elaborato.

Pertanto con pec del 16.01.2025 ha trasmesso la bozza di relazione che si compone di 46 (quarantasei) pagine, unitamente ai 54 (cinquantaquattro) allegati di cui al paragrafo precedente ai seguenti indirizzi:

- per xxx (debitore pignorato): xxx;
- per xxx (debitrice pignorata): xxx;

- per xxx e xxx (debitori terzi): xxx;
- per xxx (creditore) e per xxx e xxx (debitrici): xxx;
- per xxx (creditore) : xxx;
- per xxx - Cagliari (creditore intervenuto): xxx;
- per xxx (creditore intervenuto): xxx
- per xxx (creditore intervenuto): xxx
- per xxx (creditore intervenuto): xxx;
- per xxx (creditore intervenuto): xxx

Cagliari, 04.02.2025

Ing. Annamaria Corona



Annamaria Corona

