

PDF Eraser Free

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

R.G.E. 178/2024

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- Creditore: XXXXXX

- Contro: XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Silvia Cocco

ASTE
GIUDIZIARIE

Il C.T.U

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Sommario

1. Premessa	5
Nomina C.T.U.	5
Dati di pignoramento	5
Operazioni peritali:	5
2. Risposte ai quesiti	7
Quesito n.1	7
Quesito n.2	7
Quesito n.3	11
Quesito n.4	15
Quesito n.5	16
Quesito n.6	16
Quesito n.7	18
Quesito n.8	20
Quesito n.9	20
Quesito n.10	21
Quesito n.11	21
Quesito n.12	21
Quesito n.13	22
Quesito n.14	26
Quesito n.15	26
4. Note conclusive	27



PDF Eraser Free

Allegati

- | | |
|---------------|--|
| Allegato n.1 | Visura storica. |
| Allegato n.2 | Ispezione ipocatastale . |
| Allegato n.3 | Estratto di mappa e planimetria catastale. |
| Allegato n.4 | Verbale di sopralluogo. |
| Allegato n.5 | Stato civile e certificato di matrimonio. |
| Allegato n.6 | Atto di proprietà ultraventennale. |
| Allegato n.7 | Concessione edilizia 3/2014 Autorizzazione Paesaggistica 4/2014 ed elaborati grafici . |
| Allegato n.8 | Rilievo dello stato di fatto. |
| Allegato n.9 | Difformità edilizie-urbanistiche. |
| Allegato n.10 | Indagine canoni di locazione. |
| Allegato n.11 | Elaborato fotografico. |
| Allegato n.12 | Regolamento condominiale, millesimi e contabilità. |

PDF Eraser Free

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI

CAGLIARI

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente	XXXXXX		
Debitore	XXXXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX		
Titolo	Sentenza		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	610 734,95
Pignoramento	R.G.	R.P.	di data
Annotaz./trascriz.	29468	23014	17/09/2024
Atti opponibili?	no	Quali?	-
	Data di notifica (497 c.p.c.)	20/07/2024	
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	22/07/2024	
	Data deposito nota iscriz.	30/07/2024	
Iscrizione a ruolo	Scadenza in festivo?	no	
Documentazione depositata	titolo esecutivo	si	
	precetto	si	
	atto di pignoramento	si	
	nota di trascrizione	si	
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si	
Istanza di vendita	Scadenza in festivo?	no	
	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	02/09/2024	
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione	24/01/2022	
Scadenza in festivo?	Ottenuta proroga del termine?	no	
	Numero immobili pignorati	1	
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)		si	
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	Località isola Piana Carloforte(Ca), interno 507 Abitazione categoria A7 Catasto Urbano : Foglio 1 Particella 946		
Notifica ex art. 498 c.p.c.	Nome	(si/no)	
		no	
		no	
		no	
Notifica ex. art.599 c.p.c.	Nome	(si/no)	
		no	
		no	
		no	
Annotazione altri pignoramenti	Nome		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



1. Premessa

Nomina C.T.U.

Il giorno 4 ottobre 2024 il sottoscritto Ing. _____, con studio professionale in Via _____, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. _____ iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare n.178/2024 promosso dal creditore procedente XXXXXXX e per essa quale mandataria della XXXXXXXXXXXX contro XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX.

In data 9 ottobre 2024 il sottoscritto CTU ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

Dati di pignoramento

In base a quanto indicato nell'atto di pignoramento è sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione il seguente immobile :

- "nel Comune di Carloforte (Ca), località Isola Piana, abitazione sviluppantesi al piano terra e primo, distinta con il numero interno 507(cinquecentosette), composta da 4(quattro) vani catastali, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carloforte al Foglio 1, particella 946, località Isola Piana snc, piano T-1, interno 507, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 4, sup. cat. tot mq.70, R.C. Euro 258,23 "

Operazioni peritali:

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 9 ottobre 2024 con l'accettazione dell'incarico e l'acquisizione della documentazione depositata agli atti. Successivamente sono stati effettuati accessi presso:

- l'Agenzia del Territorio per il reperimento delle visure storiche e le planimetrie catastali (Allegati n.1, 3) dell' immobile oggetto del pignoramento.



PDF Eraser Free

- la Conservatoria dei Registri Immobiliari per l'effettuazione delle visure necessarie all'accertamento della provenienza del bene pignorato (Allegato n.2).
- l'Ufficio tecnico del Comune di Carloforte per il reperimento dei titoli autorizzativi e degli elaborati grafici relativi al progetto approvato dell'immobile pignorato.
- L'archivio Notarile di Genova per il reperimento dell'atto di proprietà ultraventennale.
- l'Agenzia del Registro di Cagliari per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione relativi al bene pignorato.

Il CTU, a seguito dell'intervento del Custode Giudiziario, IVG, , si recava presso l'immobile in oggetto in data 29 ottobre 2024, alla presenza del proprio collaboratore ing. XXXXXXXX e del delegato dell'istituto Vendite Giudiziarie, sig. XXXXXXXX. In tale circostanza il CTU effettuava il rilievo architettonico (Allegato n.8) e fotografico dei luoghi (Allegato n.11). Al termine delle operazioni redigeva il verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti (Allegato n.4).

2. Risposte ai quesiti

Quesito n.1

"Provveda - prima di tutto- ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio".

Il CTU ha trasmesso l'informativa del debitore con raccomandate n.150447387646 e n.150447387476 dell'8 novembre 2024. La raccomandata è stata ricevuta dai destinatari in data 13 novembre 2024.

Quesito n.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 vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal comune del luogo in cui è 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.;



PDF Eraser Free

a) Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2, comma c.p.c., constatando la presenza agli atti del certificato notarile a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, datata 30 settembre 2024.

b) Si riporta nel seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

DATI CATASTALI:

L'immobile in oggetto è stato originariamente censito al Catasto fabbricati con i seguenti identificativi:

- Catasto Fabbricati del Comune di Carloforte al Foglio 1 mappale 1 subalterno 7 e mappali 145 e 146.

Dalla data del 7 luglio 2005, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe i dati catastali sono diventati i seguenti:

- Catasto Fabbricati del Comune di Carloforte al Foglio 1 mappale 145.

Dalla data del 19 luglio 2005, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe i dati catastali sono diventati i seguenti:

- Catasto Fabbricati del Comune di Carloforte al Foglio 1 mappale 946.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Formalità:	Iscrizione.
Titolo:	Preliminare di compravendita
Pubblico ufficiale:	Dott. XXXXXXX
Oggetto:	Immobile sito in Carloforte - località Isola Piana snc censito al Catasto dei Fabbricati nel Comune di Carloforte al Foglio 1 Particella 946.
A favore:	XXXXXXX
Contro:	XXXXXX XXXXXX, nato a
Data:	24 ottobre 2020 repertorio n.16458.
Iscritta:	Roma, 29 marzo 2024 ai nn. (Registro Particolare/Registro Generale) 1084/10149
Note:	

PDF Eraser Free

Formalità:	Iscrizione.
Titolo:	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI CONDANNA
Pubblico ufficiale:	Tribunale di Roma
Oggetto:	Immobile sito in Carloforte località Isola Piana snc censito al Catasto dei Fabbricati nel Comune di Carloforte al Foglio 1 Particella 946.
A favore:	XXXXXXXX
Contro:	XXXXXX XXXXXX, nato a
Data:	24 ottobre 2012 repertorio n.16458.
Iscritta:	Roma, 29 marzo 2024 ai nn. (Registro Particolare/Registro Generale) 1084/10149
Note:	

Formalità:	Trascrizione.
Titolo:	Preliminare di compravendita
Pubblico ufficiale:	XXXXXXXXXX
Oggetto:	Immobile sito in Carloforte località Isola Piana snc censito al Catasto dei Fabbricati nel Comune di Carloforte al Foglio 1 Particella 946.
A favore:	XXXXXXXX
Contro:	XXXXXX XXXXXX, nato a
Data:	14 marzo 2022 repertorio n.28540/10042.
Trascrizione:	Roma, 18 marzo 2022 ai nn. (Registro Particolare/Registro Generale) 6121/8347
Note:	

Formalità:	Trascrizione.
Titolo:	Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione
Pubblico ufficiale:	Roma 3 - Settebagni
Oggetto:	Immobile sito in Carloforte località Isola Piana snc censito al Catasto dei Fabbricati nel Comune di Carloforte al Foglio 1 Particella 946.
A favore:	XXXXXX
Contro:	XXXXXX XXXXXX, nato a . XXXXXX XXXXXX nata a
Data:	7 agosto 2024 repertorio 4057/2024.
Trascritta:	Cagliari, 17 settembre 2024, ai nn. 29468/23014.
Note:	

Formalità:	Trascrizione.
------------	---------------

PDF Eraser Free

Titolo:	Domanda giudiziale
Pubblico ufficiale	Tribunale di Roma
Oggetto:	Immobile sito in Carloforte località Isola Piana snc censito al Catasto dei Fabbricati nel Comune di Carloforte al Foglio 1 Particella 946.
A favore:	
Contro:	
Data:	20 febbraio 2024 repertorio 3/2024.
Trascritta:	Roma, 17 ottobre 2024, ai nn. 25695/29468.
Note:	

PROVENIENZA

La piena proprietà dell'immobile è giunta al debitore in forza del seguente atto di compravendita:

Formalità:	Trascrizione.
Titolo:	Compravendita.
Notaio:	Dott. XXXXXXXX.
Oggetto:	Appartamento segnato con il numero interno 7 (cinquecento sette) posto al piano terra (primo fuori terra) e piano soppalco con ingresso indipendente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carloforte al Foglio 1 mappale 1 subalterno 7 e mappali 145 e 146.
A favore:	XXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX CF: XXXXXXXX
Contro:	XXXXXXXXXXXXXX
Data:	28 gennaio 2002, rep. 39539
Trascritto:	Cagliari, 11 febbraio 2002, ai nn. 4704/6228.
Note:	-

Formalità:	Trascrizione.
Titolo:	Atto per causa di morte – Certificato di avvenuta successione
Pubblico Ufficiale:	Ufficio Roma Settebagni
Oggetto:	Immobile sito in Carloforte località Isola Piana snc censito al Catasto dei Fabbricati nel Comune di Carloforte al Foglio 1 Particella 946.
A favore:	XXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX XXXXXX
Contro:	XXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX CF: XXXXXXXX
Data:	14 aprile 2021, rep. 16903/88888
Trascritto:	Roma, 20 aprile 2021, ai nn. 8826/11842.
Note:	-

PDF Eraser Free

Formalità:	Trascrizione.
Titolo:	Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità
Notaio:	Dott. XXXXXXX
Oggetto:	Immobile sito in Carloforte località Isola Piana snc censito al Catasto dei Fabbricati nel Comune di Carloforte al Foglio 1 Particella 946.
A favore:	XXXXXX XXXXXX, nato XXXXXX XXXXXX nata a
Contro:	XXXXXX XXXXXX, nato c
Data:	14 marzo 2022, rep. 28540
Trascritto:	Roma, 08 novembre 2023, ai nn. 27432/36386.
Note:	-

Sulla base delle ispezioni eseguite il CTU conferma la sussistenza della continuità delle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

- c) Il CTU ha provveduto ad acquisire la planimetria catastale e l'estratto di mappa (Allegato n.3) relativi all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.
- d) Il CTU ha reperito presso L'archivio Notarile della Provincia di Genova copia dell'atto di provenienza ultra ventennale (Allegato n.6).
- e) Il creditore pignorante non ha acquisito il certificato di stato civile. Il CTU ha reperito presso l'ufficio anagrafe dei Comuni di Roma e Piacenza i certificati di matrimonio dei debitori (Allegato n.5).

Quesito n.3

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

Ubicazione

Il bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare è una civile abitazione sita all'interno del condominio denominato “Villamarina” nell'isola Piana situata nel Comune di Carloforte. Il Condominio costituisce l'unico insediamento presente sull'isola e può essere

PDF Eraser Free

raggiunto mediante gli appositi collegamenti marittimi predisposti dal porto di Portovesme e dal porto di Carloforte. I condomini hanno diritto all'utilizzo dei servizi di collegamento con Portovesme o Carloforte senza alcun aggravio di spese rispetto alle quote condominiali. L'isola è dotata di un piccolo approdo privato, ubicato nella parte sud dell'isola, ad uso esclusivo dei condomini.

Il condominio è dotato di beni di proprietà comune ed indivisibile quali piscine, campi da tennis, cisterne, pozzi, edifici comuni tra cui la piccola chiesa ubicata nel parco del "Palazzotto". L'elenco dettagliato dei beni comuni è indicato all'art.2 del regolamento condominiale allegato alla presente perizia (Allegato n.12).

Caratteristiche interne ed esterne.

L'unità immobiliare in oggetto è situata nel fabbricato denominato 17 "A" ubicato nella zona ovest dell'insediamento residenziale.

L'appartamento è dotato di un cortile anteriore ed uno posteriore e si sviluppa su due livelli, il piano terra ed il piano soppalco. L'accesso avviene direttamente dal cortile anteriore. Al piano terra è presente un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno un bagno ed una camera da letto. Nel soggiorno è presente una scala che conduce al piano soppalco. Tale piano, è utilizzato come camera da letto ed è dotato anche di un piccolo bagno.

Al piano terra le aperture finestrate poste sui due fronti contrapposti danno luce ed accesso ai cortili dal soggiorno e dalla camera da letto. Il piano soppalco è illuminato da lucernai presenti su entrambe le falde.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante e copertura a due falde caratterizzata da un manto superiore in tegole sarde. I prospetti anteriore e posteriore sono intonacati e tinteggiati di giallo crema. Le finestre ed i portelloni sono realizzati in legno.

I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle in gres di forma quadrata di colore chiaro. Il bagno al piano terra è dotato di lavabo, doccia e wc. Il bagno al piano soppalco è dotato di lavabo e wc.

PDF Eraser Free

L'accesso principale è protetto da un portico coperto dal prolungamento della falda del tetto e da un successivo pergolato composto da travi in legno e canne.

Sul prospetto posteriore è presente analogamente un portico e lateralmente un piccolo locale al quale non è stato possibile accedere per la mancanza della chiave. Tale vano è presumibilmente utilizzato come ripostiglio.

Superfici utili:

Si riporta nel seguito il sunto delle superfici calpestabili dell'unità abitativa artigianale e degli accessori:

Superfici calpestabili

Piano terra

Ambiente	Superficie utile netta
Soggiorno cottura	12.24 m ²
Disimpegno	2.40 m ²
Bagno	3.99 m ²
Camera	10.83 m ²

Piano soppalco

Ambiente	Superficie utile netta
Camera	20.07 m ²
Bagno	1.57m ²

Pertinenze

Costituisce pertinenza esterna dell'immobile il cortile interno.

Ambiente	Superficie utile netta
Loggiato anteriore	8.30 m ²
Loggiato anteriore	8.30 m ²
Cortile anteriore	20.75 m ²
Cortile posteriore	20.75 m ²

Dati catastali e confini:



PDF Eraser Free

Come indicato dalla visura catastale allegata (Allegato n.1), l'immobile è censito al NCEU nel Comune di Carloforte, Foglio 1, particella 946, categoria A/7, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258.23€. L'immobile in oggetto confina con i mappali 947 e 969 del medesimo foglio.

Parti comuni

Costituiscono parti di proprietà comune ed indivisibile dei proprietari di tutte le costruzioni dell'Isola Piana i seguenti beni:

1°) tutte le aree scoperte dell'"Isola Piana" e dell'"Isola dei Ratti e dei Topi" ad eccezione:

a) dei giardini e dei patii, tinteggiati in verde nella allegata planimetria, che sono di proprietà dei proprietari degli appartamenti ai quali sono annessi;

b) della parte del giardino circostante il Palazzotto, nella allegata planimetria tinteggiata in verde, che è annessa al piano terreno del detto Palazzotto;

2°) i due locali siti nella testata sud dell'edificio n° 12;

3°) il locale più servizi sito nella testata sud dell'edificio n° 12;

4°) il locale sito nella testata sud dell'edificio n° 12;

I locali di cui ai numeri 2), 3), 4) sono destinati a servizi e/o utilità del condominio, quali, a titolo di esempio, uffici dell'Amministrazione del condominio, alloggi del custode, infermeria.

5°) la costruzione sita a nord della casa del rais con la entrostante centrale elettrica;

6°) la campata di levante del ricovero imbarcazioni ubicata nella Piazza Grande, parte della quale viene lasciata per le necessità delle imbarcazioni in servizio comune;

la parte che rimane disponibile esaurite tali necessità viene adibita a officina meccanica (con facoltà del condominio di darla anche in affitto a terzi), deposito di parti staccate di imbarcazioni, deposito di carburante e attività similari con esclusione di rimessaggio imbarcazioni dei condomini;

7°) la piccola chiesa ubicata nel parco del Palazzotto;

8°) il locale sito in aderenza all'edificio 10 destinato ad ospitare la centrale telefonica della S.I.P.;

8°b) il porticato della meridiana che si sviluppa nell'angolo nord-est

PDF Eraser Free

della Piazza Grande: detto porticato è dato in uso perpetuo al proprietario degli attigui locali destinati a ristorante per la sistemazione dei tavoli. I quali per altro dovranno essere sistemati in modo da non intralciare il passaggio;

9°) le due piscine;

10°) i due campi da tennis;

11°) le cisterne, i pozzi, la relativa rete di distribuzione;

12°) i locali e le entrostanti apparecchiature per la produzione di acqua calda e la relativa rete di distribuzione;

13°) la intera rete fognaria, compresi i pozzetti di raccolta, gli impianti di sollevamento, il depuratore e l'impianto di allontanamento dell'acqua dal depuratore.

I sopra elencati beni, sono nella allegata planimetria, tinteggiati in rosso.

Millesimi:

In base a quanto indicato nel regolamento del Condominio Villamarina all'immobile in oggetto corrispondo i seguenti millesimi:

Tabella A (Spese generali e di amministrazione, Capo II art.1 Regolamento Condominiale):

4,372

Tabella B (Spese relative al servizio di motobarca da e per Carloforte e Portovesme.):4,530

Tabella C (Spese relative agli impianti sportivi, piscine e campi da tennis, impianto di captazione e distribuzione dell'acqua, spese per l'impianto fognario):4,530

Tabella D (Spese per i giardini):4,530

Tabella E (Spese per la produzione di acqua calda):4,530

Quesito n.4

"Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione 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;"

PDF Eraser Free

La descrizione attuale del bene è perfettamente coincidente con quanto indicato nel pignoramento.

Quesito n.5

"Proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità"

L'immobile in oggetto risulta regolarmente accatastato ed inserito nella mappa catastale. E' inoltre presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale dell'immobile che descrive lo stato di fatto.

Quesito n.6

*"**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art.40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della*

PDF Eraser Free

Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art.34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali."

Secondo il Piano Urbanistico Comunale attualmente adottato, l'immobile in oggetto è parte della zone urbanistiche F, definite come quelle parti del territorio destinate a complessi turistici con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale, come definiti dall'Art. 3 del D.A. EE.I.L.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, per le quali il PUC prevede la trasformazione urbanistica al fine di garantire il miglioramento della qualità del paesaggio e la continuità del sistema di relazioni con il mare.

In particolare l'immobile in oggetto appartiene alla sottozona urbanistica F1-"Insediamenti Turistici Spontanei". comprendente le parti di territorio caratterizzate da edificazione spontanea ante Decreto Floris, per le quali il PUC prevede la sistemazione degli spazi fruibili dalla collettività, l'adeguamento delle infrastrutture a rete esistenti, la realizzazione degli accessi al litorale e alle aree di fruizione turistica, nonché la realizzazione di servizi.

Dalle ricerche effettuate presso il servizio edilizia privata del Comune di Carloforte si evince che l'unità immobiliare in oggetto è stata edificata nell'ambito dell'intervento di costruzione e ristrutturazione di un centro turistico monoricettivo nell'isola Piana in forza della Licenza Edilizia n.24 del 22 luglio 1975 e della successiva variante che ottenne la Concessione Edilizia n.50 del 3 luglio 1979.

Gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n.50/1975 sono pertanto stati utilizzati per la verifica della regolarità urbanistica del bene pignorato.

Durante il sopralluogo del 29 ottobre 2024 il CTU ha eseguito un rilievo architettonico e fotografico dell'immobile. Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e l'elaborato grafico approvato sono emerse le seguenti difformità:

1. Al piano terra, nel cortile posteriore accessibile dalla camera da letto è presente un volume realizzato in aderenza al muro di confine con l'unità adiacente. Tale volume

PDF Eraser Free

è provvisto di due porte; durante il sopralluogo non è stato possibile visionare l'interno per l'assenza delle chiavi ma si suppone che tale volume sia utilizzato come ripostiglio.

2. Al piano terra il posizionamento delle due finestre poste sui fronti contrapposti del fabbricato non è conforme a quanto rappresentato nel progetto approvato. Nella copertura i lucernai si presentano di numero e forma differente rispetto a quanto autorizzato.
3. Il rilievo ha evidenziato una difformità della sagoma del fabbricato. Il fabbricato nello stato di fatto appare infatti più basso di circa 25 cm. Tutto ciò ha prodotto una altezza interna al piano terra di 2,50m. Tale altezza è inferiore al valore minimo previsto dal Decreto Ministeriale Sanità del 5 luglio 1975.
4. Il piano soppalco è stato realizzato con dimensioni superiori a quanto previsto nel progetto approvato.
5. Nel piano soppalco è stato realizzato un bagno non previsto nel progetto approvato.

Ipotesi di sanabilità:

Le difformità evidenziate non sono sanabili in base al combinato disposto dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 40, comma 6. della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, in quanto le ragioni di credito per le quali si procede (Sentenza n. 14267/2015 del Tribunale di Roma pubblicata il 01.07.2015 emessa nell'ambito del giudizio N.R.G. 62319/2009) sono posteriori al 24 novembre 2003, data di entrata in vigore dell'ultima legge di condono edilizio e pertanto non risulta possibile riaprirne i termini.

1. La difformità descritta al punto 1 non può essere sanata in quanto costituisce aumento volumetrico superiore al 2%. La muratura dovrà pertanto essere demolita per ripristinare le condizioni di progetto.
2. Le difformità descritte al punto 2 potranno essere sanate presentando una pratica di mancata SCIA in autocertificazione. Benché sull'area viga il vincolo paesaggistico

PDF Eraser Free

(decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i.; piano paesaggistico regionale – P.P.R.)
l'intervento in oggetto è esente dall'ottenimento del nulla osta paesaggistico in quanto compreso tra quelli descritti alla lettera A2 dell'allegato A del DPR 31/2017.

3. La differenza di sagoma può essere sanata con un accertamento di conformità in quanto trattasi di volume in diminuzione. Contestualmente dovrà essere presentata una pratica di accertamento di compatibilità ambientale per l'ottenimento del Nulla Osta Paesaggistico in sanatoria. L'altezza interna misurabile al piano terra è inferiore al valore minimo indicato dal decreto sanità del 1975. Tale condizione non può essere pertanto sanata e si dovrà prevedere una demolizione parziale del soppalco in modo che la media ponderale tra le altezze sotto soppalco e le altezze al di fuori del soppalco sia superiore al valore minimo di 2,70m. Tale considerazione non si estende al disimpegno ed al bagno, le cui altezze (2,50m) sono conformi alle vigenti normative. Pertanto, nel soggiorno, la demolizione di una fascia di soppalco che riporti lo stesso alle dimensioni in pianta del progetto approvato consentirebbe di realizzare una altezza interna, superiore a 2,70m. Nella camera da letto sarà sufficiente smantellare le due armadiature fisse.
4. La dimensione del soppalco dovrà essere riportata a quanto previsto nel progetto approvato per consentire il rispetto delle altezze minime degli ambienti sottostanti come indicato al punto precedente.
5. Il bagno presente al piano soppalco dovrà essere smantellato poiché non possiede le altezze minime previste dalla vigente normativa.

Complessivamente, per regolarizzare urbanisticamente l'immobile si rende necessario presentare presso lo sportello SUAPE del Comune di Carloforte una pratica di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.16 comma 2 bis della Legge Regionale 23/85 modificata dalla Legge Regionale n.11 del 2017 che consente la presentazione di un progetto che individui le opere necessarie a garantire le condizioni di conformità. Pertanto tale progetto dovrà prevedere la demolizione del volume esterno presente nel loggiato posteriore, il taglio di

PDF Eraser Free

parte del soppalco, lo smantellamento delle armadiature fisse per la regolarizzazione delle altezze interne e l'eliminazione del bagno al piano soppalco. La pratica di accertamento di conformità prevede il pagamento di una sanzione non inferiore a 500,00€.

Contestualmente dovrà essere inoltrata tramite il portale SUAPE una richiesta di accertamento di compatibilità ambientale volta all'ottenimento del nulla osta paesaggistico in sanatoria. Tale pratica prevede il pagamento di una sanzione non inferiore a 800,00€.

Complessivamente il costo per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile può essere stimato in 9.300,00€ (sanzioni:1.300,00€, lavori edili 6.000,00€, onorario professionisti 2.000,00€).

Quesito n.7

"Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;"

La conformazione e la natura del bene suggeriscono la vendita in un unico lotto.

Quesito n.8

"Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;"

Il bene è pignorato per la sua interezza.

Quesito n.9

"Accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato

PDF Eraser Free

nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

Alla data del sopralluogo l'immobile appariva libero. In data 10 dicembre 2024 il CTU ha inoltrato via Pec richiesta di copia degli eventuali contratti di locazione registrati presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cagliari. Nonostante il sollecito via pec del 2 aprile 2024, l'ufficio non ha trasmesso alcun riscontro. Si allegano richieste e protocolli di invio (Allegato n. 8).

Quesito n.10

"Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;"

Le condizioni descritte nel quesito non sussistono per l'immobile pignorato.

Quesito n.11

"Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;"

L'immobile è soggetto alla applicazione delle disposizioni previste dal Piano Paesaggistico Regionale (decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i.; piano paesaggistico regionale – P.P.R.).

Quesito n.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;"

Sull'immobile in oggetto non gravano pesi di censo, livello e uso civico. Il titolo di proprietà non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Quesito n.13

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

Determinazione della superficie commerciale del bene in oggetto:

Per superficie commerciale (Norma UNI 10750), si intende la somma al 100% della superficie lorda dell'unità abitativa (somma superfici calpestabili (o nette) dell'unità abitativa, dei tramezzi e dei muri perimetrali e valutando al 50% i muri in comune con le proprietà confinanti. Le superfici sono valutate in:

1. 25% dei balconi e terrazze scoperti;
2. 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
3. 35% dei patii e porticati;
4. 60% delle verande;
5. 15% dei giardini di appartamento;
6. 10% dei giardini di ville e villini fino alla superficie coperta dell'unità immobiliare, al 2% per superfici eccedenti detto limite.
7. 20 % dei posti auto scoperti.

Determinazione della superficie commerciale:

Ambiente	Superficie reale	Coeff. Ponderale	Superficie commerciale
Piano terra	35.23 mq	100%	35.23 mq
Piano Soppalco	16.42 mq	100%	16.42 mq
Loggiati	16.60 mq	35%	5.81 mq

Cortili	41.50 mq	10%	4.15 mq
Totale			61.61 mq

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione si utilizza il metodo di stima sintetica per comparazione diretta.

Per stima sintetica si intende la valutazione del bene attraverso il confronto diretto tra beni omogenei. Il confronto deve essere obiettivo e con riferimento all'uso che si deve fare della stessa stima. Per poter valutare l'omogeneità con gli altri beni, occorre assumere dei parametri di confronto che possono essere di natura fisica, merceologica, tecnologica, economica e produttiva.

Il parametro usato in questo caso è il prezzo di mercato a mq di superficie lorda.

Individuati i beni di confronto si organizza una scala dei beni e si cerca di inserire il bene oggetto di stima in tale scala. Inizialmente occorre individuare un mercato omogeneo, cioè quell'area territoriale, nel nostro caso urbana, avente stesse caratteristiche. All'interno del mercato omogeneo si individua un'area elementare omogenea (si ricorda che le aree elementari omogenee sono quelle aree che hanno caratteristiche differenti nell'ambito del mercato omogeneo). Le caratteristiche assunte per la comparazione dei beni omogenei sono le caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutturale ed ambientale), le caratteristiche posizionali intrinseche (l'esposizione, la luminosità, la prospicienza), le caratteristiche tecnologiche (dettagli costruttivi, condizioni statiche, distribuzione degli ambienti e condizioni degli impianti) e le caratteristiche produttive (presenza di servizi o oneri diversi, imposizioni fiscali particolari, dimensione dell'immobile in relazione al mercato).

Ciò premesso, dall'analisi del mercato in relazione al bene da stimare, i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nell'Isola Piana per immobili commerciali con uno stato di conservazione e manutenzione di tipo normale, indicano un valore unitario minimo (Val OMI_{MIN}) di 1.300,00 €/mq ed un valore massimo (Val OMI_{MAX}) di 1.800,00 €/mq.

PDF Eraser Free

Il valore normale, ossia il prezzo mediamente praticato per immobili simili in condizioni di libera concorrenza, è definito dalla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove k rappresenta la media ponderata di due coefficienti. K_1 (taglio o superficie) e K_2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove, nel caso in questione $K_1 = 0,80$ (immobili tra i 45 mq e i 70 mq) e $K_2 = 0,2$ (piano terreno)

$$K = (0,80 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,350$$

pertanto risulta che:

$$\text{Valore normale unitario} = 1.300,00 + (1.800,00 - 1.300,00) \times 0,350 = 1.475,00 \text{ €}$$

Determinazione del valore unitario del bene in oggetto:

Tenute presenti le singole caratteristiche dell'immobile, si possono determinare i coefficienti di merito:

1. Caratteristiche posizionali estrinseche:

L'immobile è posto in un'area prossima ai servizi comuni (piscina, campi da tennis) ma allo stesso tempo protetta dal passaggio pedonale. $Y_1=1,20$

2. Caratteristiche posizionali intrinseche:

L'immobile è provvisto di adeguate superfici finestrate che rendono ottimale l'illuminazione naturale e l'aerazione. I due prospetti dell'immobile sono protetti dai cortili privati. $Y_2=1.10$

3. Caratteristiche tecnologiche:

Le dotazioni tecnologiche si trovano in buone condizioni e consentono un uso immediato dell'unità immobiliare $Y_3=1,00$

4. Caratteristiche produttive:

PDF Eraser Free

La dimensione dell'immobile e la dotazione di servizi consente un ottimale inserimento dello stesso nel mercato delle locazioni immobiliari turistiche. $Y_4=1,10$

Pertanto moltiplicando il valore unitario medio di mercato per il prodotto dei suddetti coefficienti e per la superficie commerciale precedentemente determinata si ottiene il seguente valore:

$$V = V_M \times (Y_1 \times Y_2 \times Y_3 \times Y_4) = 1.475,00 \text{ €/mq} \times (1,20 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,10) = 1.475,00 \text{ €/mq} \times 1,452 = 2.141,70 \text{ €/mq}$$

Tale valore unitario, ed il conseguente valore di mercato dell'immobile, deve essere ulteriormente adeguato con opportuni coefficienti correttivi che tengono conto di coefficienti di differenziazione esterni (cioè tra edifici diversi) che lo differenziano da quello ordinario.

Nello specifico, i coefficienti correttivi utilizzati sono:

- | | |
|--|------------|
| 1. Età, qualità e stato di manutenzione: | $W_1=0,90$ |
| 2. Stato di possesso: | $W_2=1,00$ |
| 3. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: | $W_3=1,00$ |

Pertanto, moltiplicando il valore unitario medio di mercato per il prodotto dei suddetti coefficienti e per la superficie commerciale precedentemente determinata si ottiene il seguente valore:

$$V = V_M \times (W_1 \times W_2 \times W_3) = 2.141,70 \text{ €/mq} \times (0,90 \times 1,00 \times 1,00) = 2.141,70 \text{ €/mq} \times 0,90 = 1.927,53 \text{ €/mq}$$

Valore di mercato del bene:

Valore di mercato: valore unitario x superficie commerciale:

$$1.927,53 \text{ €/mq} \times 61,61 \text{ mq} = 118.755,12 \text{ €}$$

A tale somma vanno detratti:

- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica.

PDF Eraser Free

Facendo la somma dei valori di stima sopra ottenuti:

Valore del fabbricato	+ €	118.755,12 €
A dedurre oneri per la regolarizzazione urbanistica	- €	9.300,00 €
Valore di mercato dell'immobile	€	109.455,12 €
Tale somma può essere approssimata a € 109.500,00		

Quesito n.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;"

Il CTU ha trasmesso in data 31 ottobre 2024 una richiesta all'Amministrazione del Condominio Villamarina. Dalla documentazione ricevuta si evince quanto segue:

- Alla data del 2 novembre 2024 tutte le rate condominiali ordinarie e straordinarie emesse dall'amministrazione di Condominio risultano pagate.
- Alla data del 2 novembre 2024 non risultano lavori straordinari preventivati e deliberati, ne liti in corso.
- Con riferimento all'annualità 2024 le spese fisse di gestione relative all'appartamento in oggetto sono quantificate in quattro rate per un totale di 5.103.66 €.

Si allega alla presente perizia il regolamento condominiale con le tabelle millesimali, la situazione contabile riferita all'anno 2024 per l'immobile in oggetto e la dichiarazione dell'Amministratore di Condominio in merito al regolare pagamento delle quote condominiali da parte dei soggetti esecutati (Allegato 12).

Quesito n.15

predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi

PDF Eraser Free

in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;"

4. Note conclusive

Con la presente relazione che si compone di n.27 pagine e n.12 allegati, il CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Cagliari, 11 aprile 2025

Il CTU