



Tribunale Civile di Cagliari  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 182/2015

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: *DOTT. SSA SILVIA COCCO*



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: *DOTT. ING. RICCARDO LODDO*

CREDITORE PIGNORANTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

OGGETTO DELLA PERIZIA:

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita nel Comune di Pula (CA), Via XXV Aprile n. 27-29 e censita al catasto fabbricati al foglio 18 (diciotto), particella 84, p. T, categoria A/3, classe I cons. 6 vani, rendita Euro 260,29.





TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 182/2015

Promossa da [REDACTED]  
contro [REDACTED]



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente tecnico d'ufficio  
Ing. Riccardo Loddo

### Sommario

1. PREMESSE
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO
3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI
4. DATI CATASTALI
5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
6. DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE
7. RISPOSTE AI QUESITI
8. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI
9. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
10. PROSPETTO TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI E MUTAMENTI

### CATASTALI

### 11. CONCLUSIONI



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



## 1. PREMESSE



Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del **26 Settembre 2024** il sottoscritto **ing. Riccardo Lollo**, nato a Cagliari il 06.04.1974, libero professionista con studio in **Capoterra (CA)** Loc. Poggio dei Pini str. 41, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° **4297** ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, email [riccardolollo@yahoo.it](mailto:riccardolollo@yahoo.it), PEC [riccardo.lollo@ingpec.eu](mailto:riccardo.lollo@ingpec.eu), Tel. 349.0065313, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 07/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, in merito all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, accettavo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- "**1) provveda** - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- "**2)**
  - a) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
  - b) **predisponga**, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si rivelì necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
  - c) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
  - d) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
  - e) **verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di

*esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.;*

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

**4) *accertare*** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: *a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

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

**6) *indicare*** 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'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali

*obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istranza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*

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

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

*9) **accerti** se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*

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

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

12) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

14) **acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della penzia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) **predisponga** la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti."

**Il Giudice DISPONE**, inoltre, che il Sottoscritto CTU:

a) restituiscia i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) alleghi 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) alleghi 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 posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti

*informatici e teletromessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituto, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato; e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"; f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso; g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.*

## **2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO**

Dall'esame della documentazione in data 07/10/2024, tenuto conto degli accertamenti condotti dal sottoscritto C.T.U., si rileva che gli immobili oggetto di perizia risultano descritti nell'atto di pignoramento come segue:

In Comune di Pula (CA):

Quota ideale pari alla piena ed esclusiva proprietà in capo alla

all'unità immobiliare sita nel Comune di Pula, identificata al N.C.E.U. del predetto Comune, Via Salvo d'Acquisto n. 3 piano terra, fabbricato (appartamento) distinto al N.C.E.U. foglio 18 mappale 84 categoria A/3 classe 1 consistenza 6 vani rendita € 260,29.

Si segnala che, dalle risultanze e dalle indagini condotte dal sottoscritto, nell'atto di pignoramento (così come nella visura catastale) l'immobile viene identificato come ubicato nella Via Salvo d'Acquisto n. 3 mentre nella realtà è ubicato in Via XXV Aprile n. 27-29 (la Via Salvo d'Acquisto è una traversa di Via XXV Aprile ed al civico n. 3 è presente un'altra unità immobiliare non oggetto della presente).

### **3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali sono iniziate in data 08/10/2024 presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari dove il sottoscritto acquisiva informazioni utili relative alla storia dell'immobile, alla data di realizzazione dello stesso e reperiva copia della planimetria catastale dell'immobile, della visura catastale dello stesso e della mappa catastale della zona (tutto reperito telematicamente sul sito [sister.agenziaentrate.gov.it](http://sister.agenziaentrate.gov.it)) (*all. 1*).

Le operazioni peritali sono proseguiti in data 11/10/2024 allorquando il sottoscritto, tramite PEC, comunicava al debitore che il sopralluogo presso gli immobili pignorati si sarebbe svolto in data 25/10/2024 alle ore 9,30; dopo qualche giorno ricevevo indietro la raccomandata per errato indirizzo.

Le operazioni peritali proseguivano in data 17/10/2024 allorquando il sottoscritto con richiesta assunta dalla PEC del protocollo del Comune di Pula (CA) in data 17/10/2024 prot. n. 29609, chiedeva al medesimo l'accesso agli atti relativi all'immobile oggetto della presente stima, e di estrarre le relative copie (*all. 4-5-6-7*).

Successivamente alla richiesta di accesso agli atti amministrativi si sono susseguiti i contatti telefonici con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pula, il quale dopo le ricerche di rito mi rispondeva di aver rintracciato le pratiche edilizie riguardanti il fabbricato ed in data 19/11/2024 come d'accordo mi recavo presso l'Ufficio Tecnico per prendere visione delle pratiche edilizie. Nella medesima data mi recavo presso l'immobile oggetto della presente ed effettuavo delle foto dall'esterno (*all. 8*).

Sempre in data 19/11/2024 il Comune di Pula (CA) inviava al Sottoscritto via Pec gli estremi per il pagamento dei diritti di segreteria; in data 05/03/2025 sempre a mezzo Pec venivano inviate le scansioni delle pratiche edilizie reperite.

Dall'esame dei documenti forniti si evinceva che erano presenti n. 3 pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto della presente.

Successivamente venivano reperite le informazioni circa lo Strumento Urbanistico della zona nella quale è ubicato l'immobile e venivano reperite le tavole di inquadramento territoriale dello stesso (*all. 8-9*).

In data 28/11/2024 ricevevo una mail da IVG nella quale mi veniva comunicato che: *"verrà contattato non appena possibile dall' addetto IVG al fine di concordare un sopralluogo presso il bene pignorato"*.

In data 10/01/2025 non essendo stato contattato da nessuno ho provveduto a chiamare IVG per fissare il sopralluogo che veniva programmato per il 20/01/2025 alle ore 9,30.

In data 20/01/2025 (e successivamente in data 17/03/2025), come prefissato, il sottoscritto si

recava presso l'immobile oggetto di stima e veniva accompagnato presso l'unità immobiliare oggetto della presente dal Custode IVG per le operazioni di sopralluogo durante le quali si acquisivano indicazioni sulle caratteristiche costruttive e di finitura dell'immobile e venivano eseguite delle misurazioni dirette (tutti'altro che semplici date le erbacce e l'immondizia presenti all'interno ed all'esterno).

Per meglio comprendere e descrivere l'attuale stato dei luoghi si realizzava una accurata documentazione fotografica interna ed esterna (**att. 9**).

Lo stabile è identificato al NCEU Foglio 18 mappale 84 e dal sopralluogo effettuato si è rilevato che il fabbricato si articola su di un unico livello piano terra con un cortile di proprietà; ad esso si accede da due cancelli carrabili ed un cancelletto pedonale ubicati sulla Via XXV Aprile.

Dalle informazioni ricevute durante il sopralluogo, e sulla base del pessimo stato manutentivo dell'immobile possiamo di sicuro affermare che l'appartamento è disabitato da parecchi anni.

L'immobile è situato in via XXV Aprile 27-29 e non in via Salvo d'Acquisto (come scritto negli atti) che è una traversa della via XXV Aprile; per chi accede dalla via Diaz risulta essere la seconda casa sulla destra.

All'interno della proprietà è catastalmente presente un altro subalterno (il sub 2) costituito dal lastrico solare (non accessibile) che non essendo oggetto di incarico non è stato fotografato né valutato.

L'immobile è in totale stato di abbandono, e esternamente si presenta in alcune sue parti quasi come un rudere; risulta in parte privo di infissi esterni e tutto il complesso è totalmente ammalorato come viene evidenziato dalla documentazione fotografica realizzata. L'area cortilizia si presenta con erba alta e tanta immondizia depositata in varie parti così come la maggior parte dei vani che compongono l'unità immobiliare, motivo per cui è risultato complesso e lungo il rilievo strumentale.

Dalle informazioni ottenute dal sottoscritto l'immobile sarebbe dovuto essere demolito per realizzare un complesso immobiliare.

L'edificio è ubicato all'ingresso del paese di fronte al palazzetto dello sport ed a breve distanza dal centro cittadino; la zona si caratterizza per la presenza di numerosi edifici di nuova realizzazione del tipo unifamiliare e plurifamiliare.

L'alloggio è in pessime condizioni, in alcune parti privo di infissi, e gli impianti sono pressoché inutilizzabili; gli intonaci interni ed esterni sono ammalorati come si evince dalle foto allegate alla presente. I pavimenti sono in ceramica monocottura in cattive condizioni generali. Le tinteggiature, laddove presenti sono in pessimo stato di manutenzione.

All'interno dell'appartamento trovano spazio n. 6 vani oltre a n. 3 disimpegni, un bagno, n. 2

ripostigli di cui due con accesso dall'esterno ed un magazzino con accesso dall'area cortilizia. Le operazioni peritali sono proseguiti in data 21/02/2025 presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari nella Conservatoria (sempre telematicamente), dove il sottoscritto acquisiva l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (**att. 3**).

Successivamente le operazioni peritali sono proseguiti col reperimento della seguente documentazione richiesta dall'incarico ricevuto:

- Importo di Imu e Tari (**att. 13**);
- Atti di compravendita dell'ultimo ventennio (**att. 12**) reperiti dal sottoscritto tramite Sister Agenzia delle Entrate in data 01/04/2025.

#### 4. DATI CATASTALI

Sulla base delle indagini effettuate, si è accertato che l'immobile, nella sua interezza, è identificato catastalmente come segue: Appartamento per civile abitazione, sito al piano terra, in Comune di Pula, censito nel N.C.E.U., in capo alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] SALVO D'ACQUISTO n. 3 Piano T Dati di superficie: Totale: 138 m<sup>2</sup> Totale escluse aree 135 m<sup>2</sup> Classamento: Rendita: Euro 260,29, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6 vani, Foglio 18 Particella 84.

*Sulla base delle indagini condotte dal sottoscritto C.T.U., tenuto conto della documentazione rintracciata in atti, si riporta quanto segue.*

#### 5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto della presente è ubicata all'interno del centro abitato di Pula centro turistico della Costa sud-occidentale della Sardegna.

L'immobile è sito nella periferia nord del paese in una zona edificata ed a breve distanza da tutti i principali servizi; nelle immediate vicinanze si trovano supermercati e vari negozi raggiungibili a piedi, così come il centro cittadino distante qualche centinaio di metri.

Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che l'accesso all'unità immobiliare avviene dalla Via XXV Aprile attraverso due cancelli carrabili ed un cancelletto pedonale che conducono entrambi al cortile dal quale, a sua volta, si accede all'appartamento.

All'interno dell'appartamento trovano spazio n. 6 vani oltre a n. 3 disimpegni, un bagno, n. 2 ripostigli ed un magazzino con accesso dall'esterno.

Come già descritto in precedenza l'immobile è abbandonato ed inutilizzato da anni, in parte

privo di infissi esterni e colmo di immondizia al suo interno.

Tutto ciò descritto è meglio evidenziato nella planimetria allegata alla presente (**all. 10**).

Sulla base delle planimetrie indicate, sono state calcolate le seguenti superfici:

- superficie linda coperta dell'appartamento al piano terra: *mq. 166,75 circa*;
- superficie linda di ripostiglio e magazzino al piano terra: *mq. 13,95 circa*;
- superficie catastale dell'area cortilizia residua: *mq. 369,30 circa*;

#### **Caratteristiche tecniche e di finitura**

**Struttura:** Struttura portante del fabbricato presumibilmente in muroblocco di laterizio portante, solaio piano di copertura laterocementizio, tramezzature in laterizio.

**Finiture:** Prospetti parzialmente intonacati e non tinteggiati, serramenti esterni in parte assenti ed in parte in alluminio con vetro singolo e persiane oscuranti in alluminio ed interni presenti ma in pessime condizioni manutentive.

**Impianti:** Impianti idrico ed elettrico incassati nella muratura, il bagno è dotato delle apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria; gli impianti sono presumibilmente mal funzionanti.

**Stato d'uso e di manutenzione:** Alla luce degli accertamenti svolti, lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile può ritenersi scadente per quanto riguarda le facciate, mentre l'interno dell'abitazione risulta disabitato da qualche anno con uno stato manutentivo visibile dalle foto indicate.

Le murature sembrano sufficientemente solide dato che non si notano particolari segni di cedimenti o filature, mentre sono presenti segni di infiltrazioni dal soprastante lastrico solare.

I pavimenti sono in piastrelle di monocottura ceramica, le pareti interne sono intonacate, i rivestimenti interni sono realizzati in piastrelle ceramiche.

Il bagno è rivestito con piastrelle e i sanitari presenti sono in vetrochina; la climatizzazione è assente e sono presenti n. 2 camini.

Il lotto su cui insiste il fabbricato ha una superficie catastale di *mq. 550,00*; tenuto conto che catastalmente è diviso in due subalterni sub 1 (appartamento oggetto della presente) e sub 2 (lastrico solare non oggetto della presente) e considerando che nelle planimetrie l'area cortilizia non viene rappresentata (e dovrebbe esserlo) supponiamo di assegnarne metà a ciascun subalterno. Considerando l'impronta del fabbricato e che l'area catastale residua è pari a *mq. 369,30* nella valutazione ne sarà conteggiata e valutata la metà ovvero *mq. 184,65*.

Stesso discorso verrà fatto relativamente alla volumetria residua; ipotizzando una volumetria attuale del piano terra (sub 1) presente di circa *mc. 525,00* ed una volumetria realizzabile pari a

mq.  $550,00 \times 3,00$  mc/mq = mc. 1.650,00 e ipotizzando di suddividerla a metà tra i proprietari dei sub 1 e sub 2 avremo una volumetria cadauno pari a mc.  $1.650,00 : 2 =$  mc. 825,00. Secondo questo ragionamento il sub 1 godrebbe di una volumetria residua di mc. 300,00 e se ne terrà conto in sede di valutazione dell'immobile. Tornando alle superfici, sommando alla superficie linda coperta dell'appartamento (comprensiva di tamponature e tramezzature), il 50% della superficie del ripostiglio e del magazzino ed il 5 % della superficie del cortile, si ottiene per l'immobile ubicato in Pula una **superficie commerciale totale** di **mq. 182,96**.

## 6. DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Pula relativamente all'immobile oggetto del pignoramento, sito nello stabile di Via XXV Aprile sono state reperite n. 3 pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

L'immobile è stato edificato in modo abusivo ed è stato sanato a seguito di regolare concessione edilizia in sanatoria.

Il progetto di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 è stato presentato il 25/03/1986 prot. 2642 domanda n. 188; per questo progetto è stata rilasciata al Sig. [REDACTED]

Comune di Pula (CA) la Concessione edilizia in sanatoria N° 673 del 09/12/2003 (**all. 5**).

Successivamente è stata rilasciata sempre al Sig. [REDACTED] concessione di costruzione n. 81 del 04/09/1989 pratica n. 15269/87 per la costruzione di n. 2 garage (**all. 6**).

In data 15/03/1992 prot. n. 3503 è stata presentata dal [REDACTED] una pratica edilizia di ampliamento e sopraelevazione del fabbricato approvata dalla Commissione Edilizia del Comune di Pula (CA) in data 15/12/1992 ma non risulta rilasciata la relativa concessione edilizia.

Per questo motivo si devono ritenere come ultima situazione approvata quelle relative al condono edilizio e quella relativa alla realizzazione dei garage (non realizzati).

Rispetto allo stato approvato risulta presente un ampliamento volumetrico della zona posteriore (presumibilmente un soggiorno tra l'altro presente nella pratica del 1992) e l'ampliamento volumetrico costituito dal magazzino; inoltre sono state apportate alcune modifiche interne meglio evidenziate dall'allegato grafico di rilievo (**all. 10**).

La volumetria totale dell'immobile considerando anche l'ampliamento volumetrico presente è tale comunque da rientrare nell'indice di 3 mc./mq. previsto dallo Strumento Urbanistico per le Zone Urbistiche B; per questo motivo potrebbe essere sanabile anche se si dovrebbe entrare nel dettaglio di costruzioni in aderenza con altre proprietà e distanze tra fabbricati e pareti finestrate. In questa relazione non si entrerà nel dettaglio di queste tematiche.

Dalle indagini effettuate si è inoltre potuto verificare che non sia presente l'abitabilità /agibilità.

Per chi acquistasse l'immobile una strada teoricamente percorribile è rappresentata da quanto previsto dall'art. 40 comma 6 della legge 47/85, il quale consente di presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione dell'immobile, cioè di sanare gli abusi riscontrati utilizzando la più recente legge in materia (il condono del 2003 in questo caso), nel caso in cui la ragione del credito, fosse stata precedente all'entrata in vigore della più recente legge sul condono edilizio (legge 326/2003).

*Nello specifico la ragione del credito è successiva al 2003 motivo per eventuali abusi presenti non sarebbero sanabili attraverso un condono edilizio (le opere dovevano essere ultimate al 31/03/2003).*

Altra strada solitamente praticabile è l'accertamento di conformità previsto dall'art. 16 della L.R. n. 23/1985, come modificato dalla L.R. n. 11/2017, il quale prevede che: "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. A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli articoli 6, secondo comma, e 7, primo comma, della presente legge. La domanda di cui al comma 1 può essere accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accettabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricongiungerlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dallo strumento urbanistico vigente al momento della domanda di accertamento di conformità. È fatta salva l'applicazione delle disposizioni vigenti in materia paesaggistica. La richiesta di sanatoria s'intende respinta qualora il sindaco non si pronunci entro sessanta giorni. In esito alle verifiche sulla domanda di cui al comma 2 bis, il responsabile del competente ufficio comunale, eranna un permesso di costruire per i lavori necessari al ripristino delle condizioni di conformità, con eventualmente le ulteriori altre prescrizioni necessarie; nel permesso di costruire sono indicati i tempi necessari per l'esecuzione delle opere, che non possono essere superiori a un anno dalla data del rilascio, non prorogabili. L'accertamento di conformità di cui al comma 1 si forma solo a seguito della successiva verifica, con sopralluogo, dell'esecuzione delle opere nei tempi previsti dal permesso di costruire di cui al primo periodo. In caso di esito negativo l'accertamento di conformità oggetto della domanda di cui al comma 1, si intende respinto e il responsabile del competente ufficio comunale avvia immediatamente le procedure sanzionatorie previste dagli articoli 6 o 7. 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".

*Nel nostro specifico caso come già descritto in precedenza la sanabilità attraverso un accertamento di conformità sembrerebbe una strada percorribile.*

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari è stata reperita la planimetria catastale presentata in data 20/05/1988; si segnala che fa parte del complesso immobiliare un lastrico solare identificato come sub 2 e soprastante il fabbricato (ma

non raggiungibile) che non è oggetto della presente.

Da un confronto con la planimetria catastale dell'immobile reperita presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari emerge che l'immobile non è conforme a tale planimetria e che le difformità sono le medesime già evidenziate in precedenza rispetto all'ultimo progetto approvato; innanzitutto non è rappresentata l'area cortilizia di pertinenza, né l'ampliamento realizzato ad inizio anni 90 (la planimetria è del 1988) e sono presenti alcune modifiche interne. Per questo motivo necessiterebbe una variazione catastale con le procedure Docfa e Pregeo per adeguare l'immobile alla situazione attuale; una pratica di questo genere avrebbe un costo di € 1.500,00 oltre a cassa ed Iva ma si attende eventualmente uno specifico incarico per eseguirla.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Pula, come già detto sono state reperite n. 3 pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

Nello strumento urbanistico vigente del Comune di Pula (CA), ovvero il Programma di Fabbricazione del 1989 (variante allegata alla D.C.C. n. 19 del 26 maggio 1989), la zona è individuata come zona omogenea B di completamento urbano.

La norma prevede:

ART. 4

ZONA B: COMPLETAMENTO URBANO:  
sono definite come destinata al completamento urbano, le aree parziali edificate o con strutture viaarie già costituite.

Per tutte le zone di completamento urbano vengono le norme urbanistiche generali vigenti per le zone omogenee di completamento in

particolare quelle che disciplinano gli indici di fabbricabilità, gli standard, le prescrizioni edilizie in relazione alle

distanze tra edifici con pareti fronteggiate, ai distretti dei servizi dell'area stradale;

di carattere per tutti i compatti si applicherà quanto di

seguente:

4.1. USTENSILIA EDILIZI:  
Sono definiti ustensili residenziali e per servizi sia pubblici che privati, alberghi, nonché edifici per attività commerciali contenuti nel livello delle piccole distribuzioni ed attività artigianali (ai mulietti ed impiantisti).

Sono raramente questi depositi all'aperto finalizzati alla commercializzazione di qualsiasi natura e tutte le altre attività inserite che rischino malattie o la prevalente destabilizzazione residenziale della zona.

4.2. INDICI URBANISTICI:  
L'indice di fabbricabilità è norma.

Tale indice potrà essere elevato, con Piano Particolare

regolato di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.3. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.4. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.5. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.6. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.7. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.8. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.9. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.10. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.11. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.12. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.13. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.14. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.15. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.16. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.17. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.18. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.19. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.20. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.21. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.22. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.23. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.24. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.25. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.26. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.27. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.28. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.29. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.30. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.31. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.32. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.33. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.34. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.35. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.36. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.37. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.38. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.39. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.40. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.41. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.42. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.43. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.44. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.45. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.46. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.47. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.48. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.49. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.50. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.51. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.52. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.53. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.54. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.55. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.56. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.57. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.58. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.59. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.60. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.61. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.62. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.63. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.64. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.65. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.66. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.67. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono

proposte di iniziativa pubblica o privata, al vertice

di 100%.

4.68. PIANI DI ZONAMENTO:  
I piani di zonamento sono



Per ogni intervento di tipo eccezionale si dovrà derogare ai parametri su esposti salvo al massimo consentito dalla norme urbanistiche regionali vigenti.

#### PIANO METRI EDIFICI

• Altitudine massima: 7,50 mt.

• Numero piano: 2

• Gli spazi negativi (cavelli) non oltre l'altezza con minima distanza di mt. 10 tra pareti finestrata e consentito di oltre 10 cm.

• I distanziamenti dei corpi di fabbrica non sono ammesso di più di:

Adulti: distanza minima tra estremità dei fabbricati che fronteggiano strada, la cui vicinanza sia inferiore a mt. 10, dovendo costituire almeno 5 m dalla strada, un spazio lasciato libero dall'arricchimento di un fabbricato non potrà andare a vantaggio del proprietario dell'area sul lato opposto di più di 1/3 della distanza minima stradale. Si salva la possibilità di conservare l'arricchimento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre in vari punti di luci dirette a distanze inferiori a quella sopracitata purché nel rispetto delle disposizioni finali di riguardo dal Codice Civile.

• Sono consentiti soli interventi all'interno del lotto consentiti ad un solo a servizio dell'edificio preesistente.



altezza di volume non superiore a 0,2 m per ogni m<sup>2</sup> di edificio principale.

• Gli spazi interni sono vietate le chiusure. I cortili dovranno avere superficie non inferiore ad 1/4 della somma delle superfici delle pareti che li circondano. Le parti oggettive a parcheggi devono essere sistematicamente mantenute a verde.

• Nelle zone prefabbricate esistenti o risultante libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito e consolidato, che si troveranno sul fronte stradale e in prossimità per una lunghezza inferiore a mt. 20, nel caso di impossibilità di costruire in Adempere, qualora il rispetto delle distanze tra i diversi finestri finestrati consenta la realizzazione di una soluzione tecnica inaccettabile, si comune può consentire la riduzione delle distanze di mt. 10 ai punti n.10 e n.14, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.



Lo strumento urbanistico generale adottato dal Comune di Pula è il Piano Urbanistico Comunale P.U.C., adottato ai sensi dell'articolo 20, comma 7, della Legge Regionale n.45 del 22 dicembre 1989 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 30 marzo 2021 (in adeguamento al P.P.R. ed al P.A.I.).

Anche secondo il P.U.C. la zona è classificata come zona B di completamento, sottozona B2.1: Sotto ambito ALP: n.4, Città di Pula; n.7, Bonaria; n.9, Perdu Locci. b. ambito di conferma dell'edificato esistente; in questa sottozona negli isolati è prevalente la tipologia dell'abitazione isolata unifamiliare di medio-grandi dimensioni e di recente edificazione, con basse recinzioni di delimitazione dei lotti (villette a centro lotto con giardino circostante); comprende ambiti della edificazione successiva agli anni '60 del secolo scorso; è una zona consolidata e generalmente satura con carattere prevalentemente residenziale.



## 7. RISPOSTE AI QUESITI

**a) provveda** - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio: L'informativa è stata inviata tramite PEC in data 07/10/2024.

**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:

La documentazione risultava essere completa, e laddove mancante è stata integrata come descritto nel punto 3) descrizione delle operazioni penitai. Il certificato notarile è stato da me reperito ed è allegato alla presente (all. II). le mappe, le visure e le planimetrie catastali sono state da me reperite (all. II).

**b) predisponga**, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si rivelì 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: L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è stato regolarmente predisposto nella presente sulla base di quanto reperito presso la Conservatoria dei RR.II. (all. 3). Dall'esame della documentazione si può affermare che sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

**c) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta: Non era necessario acquisire alcun certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di civile abitazione e non di terreno, mentre per quanto riguarda la mappa catastale essa è stata da me reperita ed è allegata alla presente (all. I).

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti: L'atto di provenienza ultraventennale non essendo presente in atti è stato da me reperito presso il Sister dell'Agenzia delle Entrate in modo telematico (all.18).

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.: L'esecutato essendo persona giuridica non presenta uno stato civile.

**5) 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 sgombro, portineria, riscaldamento ecc.); Gli immobili sono stati ampiamente descritti al punto 5) descrizione degli immobili. L'immobile è ubicato a Pula (Ca) nella Via XXV Aprile n. 27-29. L'immobile è ubicato nella periferia nord della città in una zona edificata ed a breve distanza da tutti i principali servizi: nelle immediate vicinanze si trovano supermercati e vari negozi raggiungibili a piedi, così come il centro cittadino dista qualche centinaio di metri.

Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che l'accesso all'unità immobiliare avviene dalla Via XXV Aprile attraverso un cancellotto pedonale che conduce al cortile dal quale si accede all'appartamento ed attraverso n. 2 cancelli carabili.

All'interno dell'appartamento trovano spazio n. 6 vari oltre a n. 3 disimpegni, un bagno, n. 2 ripostigli ed un magazzino con accesso dall'esterno.

Sulla base delle planimetrie allegate, sono state calcolate le seguenti superfici:

- superficie lorda coperta dell'appartamento al piano terra: mq. 166,75 circa;
- superficie lorda di ripostiglio e magazzino al piano terra: mq. 13,95 circa;
- superficie catastale dell'area cortilizia residua: mq. 369,90 circa;

La struttura portante del fabbricato è presumibilmente in muroblocco di laterizio portante, solai piano di copertura laterocemento, tramezzature in laterizio; i prospetti sono parzialmente intonacati e non tinteggiati, serramenti esterni in parte asciatti ed interni presenti ma in pessime condizioni manutentive. Gli impianti idrico ed elettrico sono incassati nella muratura, il bagno è dotato delle apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria; gli impianti sono presumibilmente mal funzionanti. Alla luce degli accertamenti svolti, lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile può ritenersi scadente per quanto riguarda le facciate, mentre l'interno dell'abitazione risulta disabitato da qualche anno con uno stato manutentivo visibile dalle foto allegate. Le murature sembrano sufficientemente solide dato che non si notano particolari segni di cedimenti o fessure anche se sono presenti segni di infiltrazioni dal lastrico solare soprastante. I pavimenti sono in piastrelle di monocottura ceramica, le pareti interne sono intonacate, i rivestimenti interni sono realizzati in piastrelle ceramiche. Gli infissi esterni faddove presenti sono in metallo con vetro singolo e persiane oscuranti in metallo; il bagno è rivestito con piastrelle e i sanitari sono in vetrochima, la climatizzazione è assente. Il lotto su cui insiste il fabbricato ha una superficie catastale di mq. 550,00; tenuto conto che catastalmente è diviso in due subalterni sub 1 (appartamento oggetto della presente) e sub 2 (lastrico solare non oggetto della presente) e considerando che nelle planimetriche l'area cortilizia non viene rappresentata supponiamo di assegnarne metà a ciascun subalterno. Considerando che l'impronta del fabbricato è che l'area catastale residua è pari a mq. 869,90 nella valutazione ne sarà conteggiata la metà ovvero mq. 184,65.

Tornando alle superfici, sommando alla superficie lorda coperta dell'appartamento (comprendiva di tamponature e tramezzature), il 50% della superficie del ripostiglio e del magazzino ed il 5% della superficie del cortile, si ottiene per l'immobile ubicato in Pula una superficie commerciale totale di mq. 182,96.

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 disformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato: Dalle ristrettezze e dalle indagini condotte dal sottoscritto, nell'atto di pignoramento l'immobile viene identificato come ubicato in Via Salvo D'Acquisto n. 3 mentre nella realtà è ubicato in Via XXV Aprile n.

**27-29. La Via Salvo d'Acquisto risulta essere una traversa della Via XXV Aprile ed al civico numero tre si trova un'altra unità immobiliare che nulla ha a che fare con la presente.**

**S**i 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 è regolarmente accatastato; la planimetria in atti non è conforme allo stato attuale rilevato durante il sopralluogo motivo per cui è stata suggerita una variazione catastale con le procedure Preco e Docfa per adeguare l'immobile allo stato attuale ma si attende un eventuale incarico a riguardo.**

**O**ndichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istranza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali: **Nello strumento urbanistico vigente del Comune di Pula (CA), ovvero il Programma di Fabbricazione del 1989 (varianti allegata alla D.C.C. n. 19 del 26 maggio 1989), la zona è individuata come zona omogenea B di completamento urbano. Lo strumento**

urbanistico generale adottato dal Comune di Pula è il Piano Urbanistico Comunale P.U.C., adottato ai sensi dell'articolo 20, comma 7, della Legge Regionale n.45 del 22 dicembre 1989 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 30 marzo 2021 fin adeguamento al P.P.R. ed al P.A.I.). Anche secondo il P.U.C. la zona è classificata come zona B di completamento, sottozona B2.1: Sotto ambito ALP: n.4, Città di Pula; n.7, Bonaria; n.9, Perdu Locci. b. ambito di conferma dell'edificato esistente; in questa sottozona negli isolati è prevalente la tipologia dell'abitazione isolata unifamiliare di medio-grandi dimensioni e di recente edificazione, con basse recinzioni di delimitazione dei lotti (villette a centro lotto con giardino circostante); comprende ambiti della edificazione successiva agli anni '60 del secolo scorso; è una zona consolidata e generalmente satura con carattere prevalentemente residenziale.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Pula relativamente all'immobile oggetto del pieghevamento, sito nello stabile di Via XXV Aprile sono state reperite n. 3 pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

L'immobile è stato edificato in modo abusivo ed è stato sanato a seguito di regolare concessione edilizia in sanatoria.

Il progetto di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 è stato presentato il 25/03/1986 prot. 2642 domanda n. 188; per questo progetto è stata rilasciata al Sig. [REDACTED] Comune di Pula (CA) la Concessione edilizia in sanatoria N° 673 del 09/12/2003 (all. 5).

Successivamente è stata rilasciata sempre al Sig. [REDACTED] la concessione di costruzione n. 81 del 04/09/1989 pratica n. 15269/87 per la costruzione di n. 2 garage (all. 6).

In data 15/03/1992 prot. n. 3503 è stata presentata da [REDACTED] una pratica edilizia di ampliamento e sovraccarico del fabbricato approvata dalla Commissione Edilizia del Comune di Pula (CA) in data 15/12/1992 ma non risulta rilasciata la relativa concessione edilizia.

Per questo motivo si devono ritenere come ultima situazione approvata quelle relative al condono edilizio e quella relativa alla realizzazione dei garage (non realizzati).

Rispetto allo stato approvato risulta presente un ampliamento volumetrico della zona posteriore (presumibilmente un soggiorno tra l'altro presente nella pratica del 1992) e l'ampliamento volumetrico costituito dal magazzino; inoltre sono state apportate alcune modifiche interne meglio evidenziate dall'allegato grafico di riferimento (all. 10).

La volumetria totale dell'immobile considerando anche l'ampliamento volumetrico presente è tale comunque da rientrare nell'indice di 3 mc./mq. previsti dallo Strumento Urbanistico per le Zone Urbanistiche B; per questo motivo potrebbe essere sanabile anche se si dovesse entrare nel dettaglio di costruzioni in aderenza con altre proprietà e distanze tra fabbricati e pareti

**finestre. In questa relazione non si entrerà nel dettaglio di queste tematiche.**

**Dalle indagini effettuate si è inoltre potuto verificare che non sia presente l'abitabilità/agibilità.**

**Per chi acquistasse l'immobile una strada teoricamente percorribile è rappresentata da quanto previsto dall'art. 40 comma 6 della legge 47/85, il quale consente di presentare domanda di sanatoria entro 180 giorni dalla data dell'aggiudicazione dell'immobile, cioè di sanare gli abusi riscontrati utilizzando la più recente legge in materia (il condono del 2003 in questo caso), nel caso in cui la ragione del credito, fosse stata precedente all'entrata in vigore della più recente legge sul condono edilizio (legge 326/2003).**

**Nello specifico la ragione del credito è successiva al 2003 motivo per eventuali abusi presenti non sarebbero sanabili attraverso un condono edilizio (le opere dovrebbero essere ultimate al 31/03/2003).**

**Altra strada solitamente praticabile è l'accertamento di conformità previsto dall'art. 16 della L.R. n. 23/1985, come modificato dalla L.R. n. 11/2017, il quale prevede che: "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. ....".**

**Nel nostro specifico caso come già descritto in precedenza la sanabilità attraverso un accertamento di conformità sembrerebbe una strada percorribile.**

**Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari è stata reperita la planimetria catastale presentata in data 20/05/1988; si segnala che fa parte del complesso immobiliare un lastro solare identificato come sub 2 e soprastante il fabbricato (ma non raggiungibile) che non è oggetto della presente.**

**Da un confronto con la planimetria catastale dell'immobile reperita presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari emerge che l'immobile non è conforme a tale planimetria e che le difformità sono le medesime già evidenziate in precedenza rispetto all'ultimo progetto approvato; innanzitutto non è rappresentata l'area cortilizia di pertinenza, né l'ampliamento realizzato ad inizio anni 90 (la planimetria è del 1988) e sono presenti alcune modifiche interne.**

**Per questo motivo necessiterebbe una variazione catastale con le procedure Docfa e Pregeo per adeguare l'immobile alla situazione attuale; una pratica di questo genere avrebbe un costo di € 1.500,00 oltre a cassa ed Iva ma si attende eventualmente uno specifico incarico per eseguirla.**

**Q**uindi 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Eruale: Dato le dimensioni dell'immobile è possibile dividerlo in due o più parti e di conseguenza venderlo in più lotti.**

**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 Eruale) 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: L'immobile è pignorato per l'intera quota ed è intestato per una quota del 100% alla [REDACTED] (CA).**

**9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti): L'immobile alla data del sopralluogo era disabitato e dalle condizioni di pulizia intatta e di manutenzione generale si può supporre che non sia abitato da qualche anno.**

**10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore e esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale: L'immobile alla data del sopralluogo non era occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato; in ogni caso l'esecutato essendo persona giuridica, non contempla situazioni coniugali.**

11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità: **Non sono presenti sugli immobili vincoli di tale natura.**

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: **Non sono presenti sugli immobili vincoli di tale natura.**

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: **Il valore degli immobili e la descrizione dei criteri di stima adottati sono riportati nel seguente punto 8.**

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 penzia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; **Dalle informazioni raccolte non esiste un condominio e di conseguenza non ci sono spese condominiali; per quanto riguarda le spese fisse di gestione si è potuta stabilire che:**

**- Imu: Sulla base dell'aliquota deliberata dal Comune di Pula, considerando che l'esecutato non risulta residente nell'immobile in oggetto, che, attualmente, risulta essere pari a 9,00 per mille (aliquota applicata per gli immobili tenuti a disposizione) e che l'immobile non è stato dichiarato inagibile, l'importo ammonta ad Euro 318,64 annui;**

**- Tari: Per quanto riguarda la TARI (Tassa Rifiuti), tenendo conto che l'immobile è evidentemente disabitato e non utilizzato, si può affermare che essa non sia dovuta.**

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

*modalità telematica PCT, predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti: La seguente documentazione è stata regolarmente predisposta.*

## **8. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di immobili (od operazioni riconducibili ad essa). Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (teoricamente realizzabile, legalmente possibile, ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.
- Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' appena il caso di sottolineare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezzi regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza. La determinazione del costo di costruzione o di ricostruzione di una qualsiasi opera edile, architettonica o urbanistica, può essere effettuata mediante procedimento sintetico o analitico. La stima sintetica del valore di costo utilizza alcuni parametri di natura tecnica desunti dagli

elementi fisici del fabbricato. Dopo aver individuato il parametro che meglio si adatta al caso concreto di stima, con riferimento ad una serie di dati rilevabili presso le imprese edili della zona, si costruisce una scala di costi ed una scala di parametri impostando la nota proporzione ed individua, dal rapporto  $\Sigma K / \Sigma P$ , il costo medio unitario attribuibile normalmente alla costruzione di edifici del tipo di quello oggetto di stima. Moltiplicando tale costo medio unitario per la dimensione del parametro dell'edificio da stimare, otterrà il normale costo di costruzione dell'immobile.

$$\Sigma K_t : \Sigma P = K_x : P_x \text{ da cui } K_x = (\Sigma K_t \times P_x) : \Sigma P$$

I parametri che di solito vengono utilizzati sono:

- la cubatura vuoto per pieno ( $m^3$  v.p.p.);
- la superficie coperta totale;
- il numero dei vani;

Il parametro tecnico più diffuso nella pratica professionale è il metro cubo vuoto per pieno e, nel determinare la volumetria complessiva dell'opera da realizzare, bisogna suddividerla fra volumetria fuori ed entro terra. In genere si conoscono i prezzi di appalto delle consistenze fuori terra, mentre per quelle entro terra, normalmente più povere di finiture e di impiantistica, i costi sono decisamente inferiori e di solito contenuti entro il 60% di quelli relativi alla volumetria fuori terra. Il costo a  $m^3$  diminuisce al crescere dell'altezza e ciò è dovuto alla incidenza dei costi delle fondazioni e delle coperture per cui questo parametro viene adottato per comparare edifici omogenei per quanto riguarda la destinazione, le caratteristiche strutturali e dimensionali.

Il parametro della superficie coperta totale si adotta nei casi di edifici omogenei per altezze utili interne e si basa sulla possibilità di conoscere i costi per  $m^2$  di superficie coperta di edifici comparabili con quello da stimare. Il parametro del vano commerciale richiede che vi sia grande omogeneità di consistenza tra i vani costituenti l'immobile da valutare e quelli degli immobili di confronto.

La valutazione analitica del probabile costo di costruzione di un singolo manufatto o di un intero edificio viene condotta attraverso l'analisi e la quantificazione di tutti fattori produttivi necessari per eseguire ciascun particolare tipo o categoria di opera. Tale elaborazione è compiuta mediante il computo metrico estimativo cioè attraverso l'analisi dettagliata delle qualità e delle quantità di tutte le categorie dei lavori occorrenti a produrre l'opera compiuta.

A volte il computo viene eseguito con due distinti elaborati cioè il computo metrico e la stima:

- il computo metrico è l'ordinata esposizione di tutti i lavori da eseguire per realizzare il fabbricato, sommando tutti quelli della medesima specie, cui spetta un prezzo unitario. Tutte le

ASTE GIUDIZIARIE®  
categorie di lavoro sono espresse in determinate unità di misura e la consistenza si esprime in numero indicando la quantità dei manufatti che occorre costruire o fornire.

- la stima consiste semplicemente nell'applicazione dei prezzi unitari alle quantità risultanti dal computo metrico per cui, la parte estimativa, è costituita dalla ricerca preliminare dei prezzi unitari.

Il criterio di stima che verrà utilizzato è quello della determinazione del "valore venale di mercato" dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq). Trattandosi di immobili a destinazione residenziale, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche delle stesse unità.

Si tiene conto dell'ubicazione, della vetustà, delle caratteristiche tecniche e di finitura, dello stato d'uso e manutenzione e delle condizioni di mercato.

Il CTU, prudenzialmente, assume un coefficiente di riduzione del 20% del valore di mercato, facendo rientrare in tale percentuale di riduzione, anche una incidenza per eventuali vizi occulti non rilevati in perizia.

Oltre a questo nel nostro specifico caso nella valutazione dell'immobile si terrà conto:

1. Delle potenzialità edificatorie del lotto: Il lotto insiste in una zona urbanistica B con un indice volumetrico pari a 3,00 mc/mq; la volumetria attuale dell'immobile esistente è decisamente inferiore alla volumetria realizzabile (era stato infatti approvato un progetto di sopraelevazione) come è già stato spiegato in precedenza;
2. Delle dimensioni attuali dell'immobile;
3. Delle condizioni di manutenzione dell'immobile: L'immobile allo stato attuale è poco più che un rudere motivo per cui verrà fatto un notevole deprezzamento anche se bisogna, per contro, tenere conto che con una accurata pulizia, manutenzione e sostituzione degli infissi potrebbe essere reso fruibile.

Si è inoltre spiegato come siano presenti delle volumetrie realizzate in assenza di titolo edilizio che probabilmente sarebbero sanabili con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 23/85 e ss.mm.ii. ma non si è entrati nel dettaglio di questo; per questo motivo dal valore di mercato ottenuto si sottrarranno i costi di demolizione delle parti realizzate in difformità dal titolo edilizio ed il ripristino della situazione approvata.

Il Sottoscritto CTU ritiene di poter individuare tale cifra in € 20.000,00.

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcune agenzie immobiliari e tecnici operanti nella zona e dall'esame degli atti di compravendita avvenuti di recente per immobili ubicati a Pula e considerato lo stato di manutenzione dell'immobile, è stato accertato per immobili aventi caratteristiche simili ma in migliore stato di manutenzione il seguente valore unitario: €/mq **1.370,00**.

A tale cifra si intende apportare un aumento del 15% in conseguenza della volumetria residua che consentirebbe di creare un altro appartamento ed un deprezzamento del 20% a causa delle pessime condizioni di manutenzione che lo rendono poco più che un rudere.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame le valutazioni de sumibili dai seguenti calcoli:

**Appartamento per civile abitazione, sito in Comune di Pula, al piano terra della Via XXV Aprile n. 27-29, censito nel N.C.E.U. al Foglio 18 mappale 84.**

Valore di Mercato [mq. 182,96 x € 1.370,00/mq. x 0,80 (deprezzamento prudenziale) x 1,15 (plusvalore per volumetria residua) x 0,80 (deprezzamento per condizioni di manutenzione)] - € 20.000,00 (costi di demolizione e ripristino dello stato approvato)= € 184.482,21 - € 20.000,00= **€ 164.482,21**.

## **9. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Durante il sopralluogo effettuato si è potuto accettare innanzitutto che l'immobile risulta abbandonato e non utilizzato da diversi anni fatto assolutamente evidente alla vista dello stesso.

## **10. PROSPETTO TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI E MUTAMENTI CATASTALI**

Sulla base della relazione notarile in atti e delle ricerche effettuate dal sottoscritto perito, si riportano i seguenti prospetti riassuntivi:

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDICHEVOLI**

- TRASCRIZIONE del 12/02/2004 - Registro Particolare 3664 Registro Generale 4953, Pubblico ufficiale SECHI GIANMASSIMO Repertorio 60939/18728 del 05/02/2004, ATTO TRA VIVI - COMPROVENDITA.

A favore

- ISCRIZIONE del 12/02/2004 - Registro Particolare 652 Registro Generale 4954, Pubblico ufficiale SECHI GIANMASSIMO Repertorio 60940/18729 del 06/02/2004, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.  
A favore di: Banca Intesa s.p.a. con sede in Milano;

Contro:

*Documenti successivi correlati:*

1. *Iscrizione n. 376 del 08/02/2024*

- TRASCRIZIONE del 30/11/2011 - Registro Particolare 25455 Registro Generale 35445, Pubblico ufficiale GALDIERO ANTONIO Repertorio 40080/23896 del 25/11/2011; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

A favore di:

Contro:

- ISCRIZIONE del 16/09/2013 - Registro Particolare 2563 Registro Generale 22783, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 2768/2013 del 18/07/2013; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

*Documenti successivi correlati:*

*Annotazione n. 523 del 04/03/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

- TRASCRIZIONE del 28/04/2015 - Registro Particolare 8821 Registro Generale 11086, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 2014 del 13/04/2015; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

*Documenti successivi correlati:*

1. *Annotazione n. 3911 del 10/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)*

2. *Annotazione n. 3203 del 28/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)*

A favore di:

Contro:



- ISCRIZIONE del 14/09/2015 - Registro Particolare 2906 Registro Generale 24604, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 519/2015 del 06/08/2015; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

*Documenti successivi correlati:*

1. *Annotazione n. 1018 del 04/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)*
2. *Annotazione n. 3912 del 10/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)*
3. *Annotazione n. 3204 del 28/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)*
4. *Annotazione n. 1882 del 11/06/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)*



- ISCRIZIONE del 09/10/2015 - Registro Particolare 3321 Registro Generale 26968, Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 2288/2515 del 08/10/2015. IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

*Documenti successivi correlati:*

1. *Annotazione n. 1017 del 04/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)*
2. *Annotazione n. 3913 del 10/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)*
3. *Annotazione n. 3205 del 28/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)*



- ISCRIZIONE del 08/02/2024 - Registro Particolare 376 Registro Generale 3718, Pubblico ufficiale SECHI GIANMASSIMO Repertorio 60940/18729 del 06/02/2004; IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

*Formalità di riferimento: Iscrizione n. 652 del 2004*

**Cronistoria degli atti di provenienza:**

1. **Compravendita (trascrizione)** TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/04/1977 - Registro Particolare 5835 Registro Generale 6837, Pubblico ufficiale SABA ARTURO Repertorio 38995 del 31/03/1977, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, Immobili siti in PULA (CA) TERRENO fg 18 mapp. 84 a favore di [REDACTED]
2. **Compravendita (trascrizione)** TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/02/2004 - Registro Particolare 3664 Registro Generale 4953, Pubblico ufficiale SECCHI GIANMASSIMO Repertorio 60939 del 05/02/2004, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, Immobili siti in PULA (CA) APPARTAMENTO fg 18 mapp.



3. Compravendita (trascrizione) TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/11/2011 - Registro Particolare 25455 Registro Generale 35445, Pubblico ufficiale GALDIERO ANTONIO Repertorio 40080 del 25/11/2011, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, Immobili siti in PULA (CA) APPARTAMENTO lg 18 mapp. 84 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

## MUTAMENTI CATASTALI

- Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, Comune di Pula Foglio 18 Particella 84, VIA SALVO D' ACQUISTO n. 3 Piano T;
- Dati derivanti da VARIAZIONE del 10/04/2000 Pratica n. 94825 in atti dal 15/06/2000, RETTIFICA DEL CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 9645.1/2000) Comune di Pula Foglio 18 Particella 84, VIA SALVO D' ACQUISTO n. 3 Piano T;
- Dati derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario Comune di Pula Foglio 18 Particella 84, VIA SALVO D' ACQUISTO n. 3 Piano T;
- Dati derivanti da CLASSAMENTO AUTOMATICO del 20/05/1988 in atti dal 11/02/1992 (n. 23B1/1988) Comune di Pula Foglio 18 Particella 84, VIA SALVO D' ACQUISTO n. 3 Piano T;

Dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/01/1990, Comune di Pula Foglio 18 Particella 84, VIA SALVO D' ACQUISTO n. 3 Piano T.

## 11. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, li 03 Aprile 2025

Il C.T.U.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ing. Riccardo Loddo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Riccardo Loddo