



TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE CIVILE



ESECUZIONE IMMOBILIARE R_ES N. 184/2024



nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso



contro



CONSULENZA TECNICA



RELAZIONE



Ill.mo sig. Giudice Istruttore

dott.ssa SILVIA COCCO



Sommario

1. PREMESSE ED OGGETTO DELL'INCARICO 3

2. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO. 8

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI..... 9

4. SCHEMA RIASSUNTIVO..... 11

5. RISPOSTE AI QUESITI..... 12

6. CONCLUSIONI..... 36

7. ELENCO ALLEGATI..... 37



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 184/2024 del R.E.S.

[REDACTED]
CONTRO
 [REDACTED]

1. PREMESSE ED OGGETTO DELL'INCARICO

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico del 6/11/2024, la sottoscritta dott. ing. Cristiana Meloni, nata a Cagliari il 13.09.1967, libero professionista con studio in Cagliari, Via Copernico n. 3, regolarmente iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 3360 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Codesto Tribunale, è stata nominata CTU del procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. Ill.ma, accettava l'incarico di rispondere ai quesiti, che di seguito si riportano:

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 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 dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e 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'art. 30 l 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

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 184/2024 DEL R.E.S.



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.;

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

4 **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a. se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono una sua univoca identificazione;
- b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

6 **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge del 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della

legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8 se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari 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);

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 184/2024 DEL R.E.S.

5

- 10 **ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 - 11 **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
 - 12 **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - 13 **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
 - 14 **acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 - 15 **predisponga** la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura 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;
- Inoltre:
- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
 - b) **alleggi** alla 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) **alleggi** 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 teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 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 DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

In forza del debito del sig. [REDACTED]

[REDACTED] e in forza della sentenza n. 3502/2014, emessa il 29.11.2014, pubblicata il 2.12.2014, con cui il Tribunale di Cagliari ha revocato e dichiarato inefficace nei confronti della creditrice [REDACTED] i suddetti diritti immobiliari:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

sono pignorati i seguenti immobili.

descrizione:

- 1) appartamento per civile abitazione sito in Sinnai, via della Pineta (o Via Pineta) 59, censito nel Catasto Fabbricati al F. 34, part. 2413, sub. 18, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 6,5 (già F. 34, part. 2413, sub. 16, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 6);
- 2) immobile sito in Sinnai, Via Caravaggio 1/B, piano T, censito nel Catasto Fabbricati al F. 34, part. 2413, sub. 19, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 18 (già facente parte, prima della soppressione del subalterno, dell'immobile censito nel Catasto Fabbricati nel F. 34, part. 2413, sub. 16, cat. A/2);
- 3) quota del 50% pro indiviso di due locali cantina, al piano seminterrato, pertinenze del predetto appartamento, facenti parte del maggior fabbricato sito in Sinnai, via Caravaggio, con accesso carrabile dal n. 1/B, censiti nel Catasto Fabbricati al F. 34, part. 1835, sub. 12 e al F. 34, part. 1835, sub. 11, entrambi al piano S-1, cat. C/2, classe 6, consistenza rispettivamente di mq. 28 e mq. 2,00.

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERTALI.

Il sottoscritto CTU ha effettuato le seguenti attività/accertamenti:

- in data 16/11/2024, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cagliari ha effettuato gli accertamenti catastali dei beni pignorati e successivamente ha acquisito la relativa documentazione: visure e planimetrie catastali;
- in data 24/11/2024, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sinnai ha inoltrato la richiesta di accesso agli atti inerenti le unità immobiliari oggetto del pignoramento;
- in data 4.12.2024 l'IVG, per le vie brevi, invitava il sottoscritto CTU al sopralluogo presso gli immobili pignorati programmato per il giorno 6 p.v. invito cui il sottoscritto si è trovato a dover declinare non avendo a disposizione ancora la documentazione necessaria per i necessari accertamenti;
- in data 24.12.2024 il Comune di Sinnai trasmetteva la documentazione reperita ritenuta dallo stesso esaustiva;
- solo in data 01.02.2025, la sig.ra [REDACTED] dava disponibilità di accesso presso l'immobile per impegni di lavoro che la trattenevano fuori dalla Sardegna;
- alla suddetta data il sottoscritto CTU effettuava il sopralluogo con la scorta della documentazione acquisita dal Comune di Sinnai e riscontrava che la stessa non era rispondente allo stato di fatto rilevato;
- in data 03.02.2025, per le vie brevi, il sottoscritto CTU chiedeva al funzionario Comunale di effettuare quindi ulteriori ricerche nell'eventualità che la pratica trasmessa inerente gli immobili pignorati non fosse del tutto esaustiva e chiedeva di effettuare ulteriori accertamenti presso gli uffici del condono edilizio;
- in data 03.02.2025 il Comune di Sinnai trasmetteva la documentazione integrativa a seguito delle ulteriori ricerche richieste; esaminata la documentazione il sottoscritto CTU ha verificato la rispondenza allo stato di fatto e quindi la non necessità di ulteriori indagini;
- in data 30/01/2025, sulla base di quanto indicato in atti, presentava istanza all'ufficio stato civile del Comune di Cagliari per l'ottenimento del certificato dello stato civile e del certificato di matrimonio del debitore;
- in data 14.02.2025 l'ufficio Stato Civile del Comune di Cagliari trasmetteva tramite PEC il certificato di nascita del sig. [REDACTED] e comunicava che per lo stato civile occorreva rivolgersi agli uffici preposti del Comune di Quartu Sant'Elena;

- in data 14.02.2025 il sottoscritto CTU quindi ha presentato istanza al Comune di Quartu Sant'Elena che per le vie rispondeva che per il certificato di cui sopra occorre rivolgersi al Comune di Sinnai;
- in data 14.02.2025 lo scrivente ha presentato istanza al Comune di Sinnai per l'ottenimento del Certificato di Stato Civile con annotazioni al margine;
- in data 17.02.2025 il Comune di Sinnai trasmetteva il suddetto Certificato con annotazioni al margine;
- in data 20.02.2025, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cagliari Ufficio Pubblicità Immobiliare ha iniziato le ispezioni ipotecarie relative agli immobili pignorati.
- in data 01.03.2025, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cagliari Ufficio Pubblicità Immobiliare ha acquisito gli atti di provenienza degli immobili pignorati.
- in data 06.03.2025, l'Agenzia del Territorio di Cagliari Ufficio Pubblicità Immobiliare rispondeva che uno degli atti di provenienza richiesti non era disponibile in quanto "trafugato".

4. SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 184/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 195.000,00

Ubicazione:	Cagliari (CA) – via della Pineta, piano secondo appartamento con posto auto e due cantine in altro fabbricato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100% 50% cantine
Tipologia immobile:	appartamento uso abitazione	Superficie commerciale	147,00 mq
Descrizione:	L'immobile è un appartamento per civile abitazione che si sviluppa su un unico livello, ubicato al piano secondo e ultimo del maggior fabbricato edificato su tre piani fuori terra la cui costruzione risale al 1995. <u>Caratteristiche e destinazione della zona.</u> L'immobile ricade all'interno di una fascia definita dall'OMI come periferica del Comune di Sinnai (codice di zona D1 microzona catastale 1). Nel tessuto urbano del Comune di Sinnai il complesso edilizio è situato nel quartiere residenziale "Pineta", quartiere caratterizzato da recente edificazione e distante dal centro storico urbano a meno di un chilometro. Il quartiere è ben servito sia in termini di presenza di servizi sia in termini di collegamenti e viabilità urbana. Dista dalla città di Cagliari circa 15 km, cui è ben collegato mediante l'arteria a scorrimento veloce SS.554. Il quartiere è prevalentemente a destinazione residenziale con presenza di servizi sportivi, commerciali oltre farmacie, uffici postali, banche. <u>Caratteristiche del maggior fabbricato</u> L'accesso al maggior fabbricato avviene dall'ingresso principale in via della Pineta n. 59 e da un ingresso secondario carrabile sulla via Caravaggio n. 1/b dal quale si accede al un cortile condominiale destinato ai parcheggi. L'edificio, realizzato sul lato nord-ovest in aderenza con un altro fabbricato, architettonicamente può definirsi di medio pregio ed è in ottime condizioni manutentive. <u>Caratteristiche dell'immobile:</u> appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo e ultimo del maggior fabbricato, oggetto di integrale ristrutturazione terminata nel dicembre 2024. E' costituito da ingresso/soggiorno, tre camere di cui una dotata di balcone, bagno padronale, bagno di servizio, un corridoio, un'ampia cucina e due spaziose terrazze di cui una prospiciente il soggiorno e l'altra prospiciente la cucina. L'immobile ha un'ottima esposizione, le camere sono esposte a est e a nord-est, il soggiorno a nord e a nord-ovest, la cucina a sud e a sud-est. L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e televisivo realizzati sotto traccia. L'appartamento è in ottimo stato d'uso e manutenzione ed è realizzato con buone finiture. Pertinenze dell'appartamento: sono costituite da un posto auto scoperto della superficie di 18 mq e due cantine, facenti parte di altro fabbricato, rispettivamente della superficie di 2 mq e di 28 mq con accesso dal cortile condominiale retrostante il maggior fabbricato.		
Identificativi catastali	N.C.E.U. FG 34 particella 2413 sub.18 cat. A/2 classe 5 rendita 402,84 euro, NCEU al F. 34, part. 2413, sub. 19, cat. C/6, classe 1, consistenza 18 m2, superficie catastale 18 m2 rendita 26,96 euro, NCEU al FG. 34, part. 1835, sub. 11, al piano S-1, cat. C/2, classe 6, consistenza 2 m2 e superficie catastale 4 m2 rendita 7,13 euro, NCEU al FG. 34, part. 1835, sub. 12 al piano S-1, cat. C/2, classe 6, consistenza 28 m2 e superficie catastale 33 m2 rendita 99,78 euro		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	l'immobile è locato		

5. RISPOSTE AI QUESITI.

Sulla base degli accertamenti svolti, tenuto conto della documentazione allegata e dei quesiti formulati, la sottoscritta consulente tecnico espone quanto segue:

Quesito n. 1

Trasmissione dell'informativa per il debitore

La sottoscritta CTU in data 25/11/2024 ha provveduto a trasmettere l'informativa per il debitore ai debitori esecutati e al comproprietario agli indirizzi di residenza indicati in atti, la quale risulta correttamente consegnata nei confronti di [REDACTED] (all. n.00)

Quesito n. 2

a) Verifiche della completezza della documentazione depositata agli atti.

Documentazione catastale

Dall'esame degli atti depositati presso il Tribunale si è riscontrato che gli stessi erano carenti della documentazione catastale (assenza delle planimetrie catastali) pertanto, si è provveduto ad acquisire le planimetrie (all. n.02a-all. 02d) e le visure catastali (all. n.03e- all. n.02h).

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia del Territorio risulta che i riferimenti catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti ed hanno consentito di individuare l'immobile pignorato.

Cronologia catastale

Immobile 1

appartamento per civile abitazione sito in Sinnai, Via della Pineta 59, censito nel NCEU al FG. 34, part. 2413, sub. 18, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 6 sup catastale 117 m² escluse aree scoperte 102 m² piano 2 - rendita 402,84 euro, derivante da variazione catastale pratica n. CA0005829 del 23/01/2023 VARIAZIONE del 21/01/2023 Pratica n. CA0005829 in atti dal 23/01/2023 "divisione-ampliamento (n. 5829.1/2023)" dell'unità immobiliare censita al FG. 34, part. 2413, sub. 16, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 6 catastale 118 m² escluse aree scoperte 102 m² piano T-1 a sua volta derivante dall'unità immobiliare censita nel NCEU al FG. 34, part. 1449, sub. 8, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 5,5 intestatario [REDACTED] - costituzione del 30.12.1994 in atti dal 16.06.1998.

Immobile 2

immobile sito in Sinnai, Via Caravaggio 1/B, piano T, **censito nel NCEU al FG. 34, part. 2413, sub. 19, cat. C/6, classe 1, consistenza 18 m², superficie catastale 18 m² - rendita 26,96 euro**, derivante da variazione del 21/01/2023 pratica n. CA0005829 in atti dal 23/01/2023 "*divisione-ampliamento* (n. 5829.1/2023)" facente parte, prima della soppressione del subalterno, dell'immobile censito nel Catasto Fabbricati nel FG. 34, part. 2413, sub. 16, cat. A/2, a sua volta derivante dall'unità immobiliare censita nel NCEU al FG. 34, part. 1449, sub. 16, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 5,5 intestatario [REDACTED] - costituzione del 30.12.1994 in atti dal 16.06.1998, dopo la soppressione del subalterno 8 per ampliamento del 07/06/2006 pratica n. CA0157481 in atti dal 07/06/2006 *ampliamento* (n. 16330.1/2006).

Immobile 3

locale cantina, al piano seminterrato, pertinenze del predetto appartamento, facente parte del maggior fabbricato sito in Sinnai, Via Caravaggio, con accesso carrabile dal n. 1/B, censito al NCEU al FG. 34, part. 1835, sub. 11, al piano S-1, cat. C/2, classe 6, consistenza 2 m² e superficie catastale 4 m² - **rendita 7,13 euro** (variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie), costituzione del 18/03/1997 in atti dal 18/03/1997 (n.A00751.1/1997).

Immobile 4

locale cantina, al piano seminterrato, pertinenze del predetto appartamento, facenti parte del maggior fabbricato sito in Sinnai, Via Caravaggio, con accesso carrabile dal n. 1/B, censito al NCEU al FG. 34, part. 1835, sub. 12 al piano S-1, cat. C/2, classe 6, consistenza 28 m² e superficie catastale 33 m² - **rendita 99,78 euro** (variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie).

A seguito del sopralluogo si è rilevato che quanto riportato nelle planimetrie catastali è rispondente allo stato di fatto attuale.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono correttamente censiti presso l'Agenzia del Territorio.

b) Predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli...

Atto di provenienza ultraventennale

Agli atti risulta depositata dalla parte creditrice/attrice il certificato ventennale iscrizioni e trascrizioni acquisito presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari dall'avv. Carlo Pisano.

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare l'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Nel ventennio gli immobili oggetto del pignoramento hanno formato oggetto delle seguenti formalità a carico del sig. [REDACTED]

TRASCRIZIONI A FAVORE**IMMOBILE 1 - IMMOBILE 2**

Trascrizione del 21/07/1995 Reg. gen. 19681 reg. part. 13255 COMPRAVENDITA	a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto notarile del 13.07.1995 rep. 25625/8905 dal dott. Luigi De Riso in Cagliari sulla piena proprietà 1/1 Immobile censito al NCEU Fg. 34 part. 1449 sub. 8 sito nella via Pineta Sinnai
--	---

IMMOBILE 3 - IMMOBILE 4

Trascrizione del 05/01/2001 Reg. gen. 391 reg. part. 291 COMPRAVENDITA	a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] In forza dell'atto notarile del 28/12/2000 rep. 29804 dott. Luigi De Riso in Cagliari sulla piena proprietà 1/1 degli immobili: censiti al NCEU Fg. 34 part. 1835 sub. 12 C/2 magazzini e locali di deposito mq 12 piano S1 e Fg. 34 part. 1835 sub. 11 C/2 magazzini e locali di deposito mq 2 piano S1 siti nella via Caravaggio s.n.c.
--	--

TRASCRIZIONI CONTRO

Trascrizione del 22/12/2010 Reg. gen. 42603 reg. part. 27171 DONAZIONE	a favore di [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di usufrutto della quota di 1/1 dell'unità negoziale 1 e l'usufrutto della quota di 1/4 dell'unità negoziale 1, [REDACTED] [REDACTED] entrambi per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/4 dell'unità
--	--

	negoziale 1 e per la quota di $\frac{1}{4}$ dell'unità negoziale 2 contro [REDACTED] [REDACTED] In forza dell'atto notarile del 13.12.2010 rep. 8828/5902 dott. Massimiliano Vadllonga in Quartu Sant'Elena sulla piena proprietà dell'unità negoziale 1: immobili censiti al NCEU Fg. 34 part. 1449 sub. 8 sito nella via Pineta Sinnai - sulla quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ dell'unità negoziale 2: immobili censiti al NCEU al Fg. 34 part. 1835 sub. 12 C/2 magazzini e locali di deposito mq 12 e al Fg. 34 part. 1835 sub. 11 C/2 magazzini e locali di deposito mq 2 piano S1 siti entrambi nella via Caravaggio s.n.c.
--	---

Annotazione del 19/06/2015 Reg. gen. 15431 reg. part. 1302 ANNOTAZIONE DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA EX ART. 2901	a favore come nella formalità originaria [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di usufrutto della quota di $\frac{1}{1}$ dell'unità negoziale 1 e l'usufrutto della quota di $\frac{1}{4}$ dell'unità negoziale 1, [REDACTED] [REDACTED] entrambi per il diritto di nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ dell'unità negoziale 1 e per la quota di $\frac{1}{4}$ dell'unità negoziale 2 contro [REDACTED] [REDACTED] Viene annotata la sentenza n. 3502/2014 emessa dal Tribunale di Cagliari in data 29/11/2011-02/12/2014 in parziale accoglimento dell'azione revocatoria proposta ai sensi dall'art. 2901 c.c. dalla ricorrente [REDACTED] [REDACTED], con la quale si dichiara inefficace nei confronti della ricorrente l'atto di donazione di usufrutto e di nuda proprietà perfezionato dal resistenti con atto a rogito notaio dr. Massimiliano Vadllonga in data 13.12.2010 rep. 8828/5902 registrato a Cagliari in data 20.12.2010 e trascritto il 22.12.2010 al nn. 42603/27171
--	---

Prospetto riassuntivo delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

TRASCRIZIONI

Trascrizione del 9/08/2024 Reg. gen. 27204 reg. part. 21303 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	a favore di per il diritto di usufrutto della quota di 1/4 dell'unità negoziale 1 e della quota di 1/1 dell'unità negoziale 2, entrambi per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/4 dell'unità negoziale 1 e per la quota di 1/4 dell'unità negoziale 2 unità negoziale 1: Immobili censiti al NCEU al Fg. 34 part. 1835 sub. 12 C/2 magazzini e locali di deposito mq 12 e al Fg. 34 part. 1835 sub. 11 C/2 magazzini e locali di deposito mq 2 piano S1 siti entrambi nella via Caravaggio s.n.c in Sinnai unità negoziale 2: immobili censiti al NCEU Fg. 34 part. 2413 sub. 18 A/2 e Fg. 34 part. 2413 sub. 19 C/6 siti nella via Pineta in Sinnai a garanzia del pagamento della somma di euro 427.959,99 in forza della sentenza del Tribunale di Cagliari n. 797 /2011 emessa in data 11 febbraio 2011 e depositata il 10 marzo 2011, come pure delle sentenze della Corte d'Appello di Cagliari, I II sezione civile, n. 102/2013 del 24 gennaio 2013, pubblicata il 12 febbraio 2013, e n. 606/2016 del 27 luglio 2016, pubblicata in data primo agosto 2016.
---	---

c) mediante apposita indagine, in quanto non presenti in atti, sono state acquisite le planimetrie catastali degli immobili pignorati (all. nn.02a-02d).

d) acquisiti mediante apposita ispezione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare sono allegati i seguenti atti:

- atto notarile del 13.07.1995 rep. 25625/8905 compravendita rogito dott. Luigi De Riso in Cagliari sulla piena proprietà 1/1 immobile censito al NCEU Fg. 34 part. 1449 sub. 8 sito nella via Pineta Sinnai a favore del sig. [REDACTED]; (all n02i atto di provenienza mapp 2413 sub 18-19)
- atto notarile del 13.12.2010 rep. 8828/5902 donazione contro [REDACTED] rogito dott. Massimiliano Vadilonga in Quartu Sant'Elena sulla piena proprietà dell'unità

negoziale 1: immobili censiti al NCEU Fg. 34 part. 1449 sub. 8 sito nella via Pineta Sinnai - sulla quota di proprietà di 1/2 dell'unità negoziale 2: immobili censiti al NCEU al Fg. 34 part. 1835 sub. 12 C/2 magazzini e locali di deposito mq 12 e al Fg. 34 part. 1835 sub. 11 C/2 magazzini e locali di deposito mq 2 piano S1 siti entrambi nella via Caravaggio s.n.c. (all n02l_Atto di donazione immobili)

Per quanto attiene l'atto come di seguito descritto,

- **atto notarile del 28/12/2000 rep. 29804 compravendita** a favore del sig. [REDACTED] sulla piena proprietà 1/1 degli immobili censiti al NCEU Fg. 34 part. 1835 sub. 12 C/2 magazzini e locali di deposito mq 12 piano S1 e Fg. 34 part. 1835 sub. 11 C/2 magazzini e locali di deposito mq 2 piano S1 siti nella via Caravaggio s.n.c. lo stesso non è stato possibile acquisirlo in quanto risulta quale documento trafugato. (all n02m richiesta atto di provenienza mapp 1835 sub 11_12)

e) certificato di stato civile del debitore

Dall'esame della documentazione in atti non risulta da parte del creditore procedente il deposito dello stato civile del debitore.

Il sottoscritto CTU, a seguito delle indagini svolte, come riportato nel relativo paragrafo, in data 17.02.2025 ha acquisito il Certificato di Matrimonio del Sig. [REDACTED] dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Sinnai.

Dal certificato di Matrimonio risulta che in data 5.08.1995 hanno contratto matrimonio il sig. [REDACTED].

Nel suddetto certificato sono riportate le seguenti annotazioni al margine:

"Con atto in data 26/10/2010 a rogito del notaio Dottor Vadilonga Massimiliano del distretto notarile di Cagliari, Lanusei e Oristano gli sposi [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®
di ogni categoria ed ogni valore

Caravaggio N. 1.

ASTE GIUDIZIARIE®

Zona periferica del Comune

1). Nel tessuto

mplesso edilizio è situ

mediante l'arteria a sc
alatamente a destina



Immobile 1 – appartamento per civile abitazione

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento a destinazione residenziale ubicato al piano secondo nonché ultimo del maggior fabbricato edificato su tre piani fuori terra alla fine degli anni '90.

E' censito al N.C.E.U. sez. urbana A fg. 34 particella 2413 sub.18 cat. A/2 classe 5 rendita 402,84 euro, confina a nord-ovest con altra proprietà, a sud-ovest con la via della Pineta e a nord-est con il retrostante cortile condominiale in comune con altro fabbricato.

Caratteristiche del maggior fabbricato

L'accesso al maggior fabbricato avviene da un ingresso principale pedonale ubicato nella via della Pineta al numero civico 59, ingresso protetto da un primo cancello in acciaio e un successivo portone di buona fattura in pvc e pannellatura vetrata e da un ingresso secondario carrabile ubicato nella via Caravaggio al numero civico 1/b da cui si accede al cortile condominiale retrostante il fabbricato.

Il cortile è pavimentato in calcestruzzo liscio con ingresso carrabile protetto da un cancello in acciaio automatizzato (foto nn. 2-4) e costituisce l'area adibita a parcheggio riservata ai proprietari delle unità immobiliari dell'edificio. Uno degli stalli presenti risulta di pertinenza dell'appartamento oggetto del pignoramento (immobile 2).

Dal cortile è possibile accedere sia all'edificio da un ingresso secondario, protetto da serramento in pvc e pannellatura vetrata, sia ai locali cantine ubicati al piano seminterrato di altro fabbricato di cui due sono oggetto del pignoramento, come meglio esplicitato nel seguito. L'edificio, realizzato sul lato nord-ovest in aderenza con un altro fabbricato, architettonicamente può definirsi di medio pregio ed è in ottime condizioni manutentive (foto nn. 1-2-3).

La facciata dell'edificio è intonacata e tinteggiata, i parapetti dei balconi sono realizzati in muratura e tubolari in ferro verniciato (foto nn. 1-2-3).

La struttura del fabbricato è a travi e pilastri in cemento armato e copertura inclinata a doppia falda realizzata in latero-cemento.

L'edificio è dotato degli impianti citofonico, dell'illuminazione e di apertura automatizzata degli ingressi sia pedonali sia carrabili. Non è presente l'impianto ascensore.

L'androne, in ottime condizioni manutentive, ha pareti intonacate e tinteggiate con idropittura, pavimentazione in mattonelle di monocottura finitura lucida.

Il corpo scala che consente di accedere ai vari piani ha parapetto e corrimano in legno e gradini rivestiti in lastre di marmo tipo arlecchino (foto n. 5).

Caratteristiche dell'immobile

L'immobile è un appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo e ultimo del maggior fabbricato ed è stato oggetto di integrale ristrutturazione terminata nel dicembre 2024.

L'appartamento si sviluppa sui quattro lati del maggior fabbricato di cui uno in aderenza all'appartamento adiacente; si affaccia a nord sul cortile interno, a sud sulla via della Pineta.

Essendo il piano secondo l'ultimo piano dell'edificio, il soffitto coincide con la copertura dell'edificio inclinata a doppia falda; l'altezza interna dell'appartamento è variabile da l'altezza minima di 2,40 m alla massima al colmo di 3,90 m.

L'immobile si presenta in ottime condizioni manutentive e con buone finiture.

E' costituito da ingresso/soggiorno, tre camere di cui una dotata di balcone, bagno padronale, bagno di servizio, un corridoio, un'ampia cucina e due spaziose terrazze di cui una prospiciente il soggiorno e l'altra prospiciente la cucina.

L'immobile ha un'ottima esposizione, le camere sono esposte a est e a nord-est, il soggiorno a nord e a nord-ovest, la cucina a sud e a sud-est.

finiture (foto nn. da 6-a 24)

pareti le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura;

rivestimenti nel bagno e in corrispondenza del piano di lavoro della cucina le pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura;

pavimenti i pavimenti sono realizzati in mattonelle di monocottura 40x40 cm in tutti gli ambienti comprese le ampie terrazze ed il balcone.

infissi esterni: gli infissi esterni sono in pvc e vetrocamera; il locale cucina è caratterizzato dalla presenza di ampie vetrate scorrevoli che consentono di accedere alla terrazza su è prospiciente.

infissi interni gli infissi interni sono in legno tamburato a pannellatura cieca a meno della la porta che separa il corridoio dal salone realizzata con telaio in legno e pannellatura in vetro satinato.

Due porzioni della superficie della terrazza prospiciente il locale cucina sono coperte: la porzione prospiciente la cucina mediante una tettoia inclinata in listoni di legno e struttura portante a travi e pilastri anch'essi in legno la porzione prospiciente la camera da letto dalla copertura dell'edificio (foto nn. 19-20-21-22-26-27).

Dotazione impiantistica

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, elettrico e televisivo realizzati sotto traccia.

L'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di uno scaldacqua elettrico e il riscaldamento e raffrescamento avviene mediante impianto a pompa di calore centralizzato.

Gli impianti sono di recente realizzazione e sembrano realizzati a norma (non è stato possibile acquisire le relative certificazioni di conformità).

Stato d'uso e di manutenzione

L'appartamento si presenta in ottimo stato d'uso e manutenzione.

Consistenza

la consistenza verificata sul posto è rispondente all'ultima pratica edilizia assentita (permesso in sanatoria N. 13 del 22/02/2023) e risulta la seguente: (v. all n05d1_rilievo stato di fatto imm. 1)

ingresso/soggiorno	m ²	21,32
cucina	m ²	21,40
disimpegno	m ²	3,77
letto matrimoniale	m ²	15,57
letto singolo	m ²	9,42
studio	m ²	9,00
bagno padronale	m ²	5,24
bagno di servizio	m ²	2,55
ripostiglio	m ²	0,80
totale superficie netta	m²	89,07
superficie lorda	m²	104,82
terrazza sud-sud-est	m²	79,00
terrazza nord-nord-ovest	m²	15,90
balcone	m²	4,57

Immobile 2 – parcheggio

Si tratta di un posto auto scoperto ubicato nel cortile condominiale del complesso edilizio di cui fa parte e costituisce pertinenza essenziale ai fini urbanistici e di liceità edilizia (come meglio esplicitato al relativo paragrafo) del maggior fabbricato di cui fa parte l'immobile 1 esaminato al punto precedente.

E' censito nel NCEU al F. 34, part. 2413, sub. 19, cat. C/6, classe 1, consistenza 18 m², superficie catastale 18 m², precedentemente censito al NCEU al F. 34, part. 2413, sub. 16 accorpato all'unità immobiliare precedente, in virtù delle concessioni edilizie N. 273 del 12.12.1994 e successiva N. 113 del 25.05.1995, in cui il posto auto è stato assentito come posto auto P8 pertinenza all'unità abitativa (immobile 1), denominata N. 8 nella tavola di progetto (all n05b2_2196_6 C.E. 113 DEL 95 TAV.1 imm 1-2)

Al parcheggio si accede da ingresso carrabile ubicato nella via Caravaggio al numero civico 1/b, protetto cancello metallico automatizzato (foto nn. 28-29), finiture (foto nn. 30-31)

La pavimentazione del cortile nonché del posto auto oggetto del pignoramento è realizzata in calcestruzzo liscio. E' assente la segnaletica orizzontale di delimitazione dello stallone.

Stato d'uso e di manutenzione

L'immobile si presenta in ottimo stato d'uso e manutenzione.

Consistenza

posto auto	m ²	18,00
------------	----------------	-------

Immobile 3 – cantina

Il locale è ubicato al piano seminterrato del maggior fabbricato sito in via Caravaggio n. 1, con accesso dall'esterno dal cortile condominiale cui l'edificio è prospiciente.

Al cortile si accede da ingresso comune carrabile protetto con cancello in acciaio automatizzato (foto nn. 28-29) ubicato nella via Caravaggio n. 1/b.

E' censito al NCEU al F. 34, part. 1835, sub. 11, al piano S-1, cat. C/2, classe 6, consistenza 2 m² e superficie catastale 4 m².

finiture (foto nn. 33-34)

pareti le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura;

pavimenti il pavimento è realizzato in gres ceramico;

Infissi esterni il locale non è dotato di apertura finestrata

infissi interni la porta di accesso è in acciaio zincato a pannellatura cieca e sopra luce costituito da apposita apertura sulla pannellatura che costituisce anche la presa d'aria dall'esterno (foto n. 33).

Dotazione Impiantistica

L'immobile è privo di qualsiasi tipo di impianto.

Stato d'uso e di manutenzione

L'immobile è in ottimo stato d'uso e manutenzione.

Consistenza

cantina	m ²	4,00
---------	----------------	------

Immobile 4 - cantina

L'immobile è ubicato al piano seminterrato del maggior fabbricato sito nel Comune di Sinnai, in via Caravaggio n. 1, con accesso dall'esterno dal cortile condominiale cui l'edificio è prospiciente.

Al suddetto cortile si accede da ingresso comune carrabile protetto con cancello in acciaio automatizzato ubicato nella via Caravaggio n. 1/b (foto nn. 28-29).

E' censito al NCEU al F. 34, part. 1835, sub. 12 al piano S-1, cat. C/2, classe 6, consistenza 28 m² e superficie catastale 33 m².

finiture

pareti le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura;

pavimenti il pavimento è realizzato in gres ceramico;

Infissi esterni il locale è dotato di un'apertura finestrata con serramento in pvc e vetrocamera ad apertura vasistas (foto n. 38)

infissi interni la porta di accesso della larghezza di 2,50 m è in acciaio zincato a pannellatura ad azionamento manuale (foto nn. 36-37).

Dotazione Impiantistica

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e dell'illuminazione.

L'impianto elettrico è realizzato con canale a vista e quadro con prese 220-380 V; l'impianto dell'illuminazione è costituito da due punti luce a soffitto con plafoniere a tubo a led stagne (foto nn 38-39).

E' presente un punto acqua realizzato sotto traccia e lavello in ceramica.

Stato d'uso e di manutenzione

L'immobile si presenta in ottimo stato d'uso e manutenzione.

Consistenza

cantina	m ²	28,00
---------	----------------	-------

Quesito n. 4

Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quella attuale relativamente a tutti gli immobili esaminati.

- a) Omissi
- b) Omissis
- c) Omissis

Quesito n. 5

Accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto

I beni pignorati sono correttamente e regolarmente accatastati.

A seguito del sopralluogo si è accertato che la documentazione catastale è conforme allo stato attuale dell'immobile.

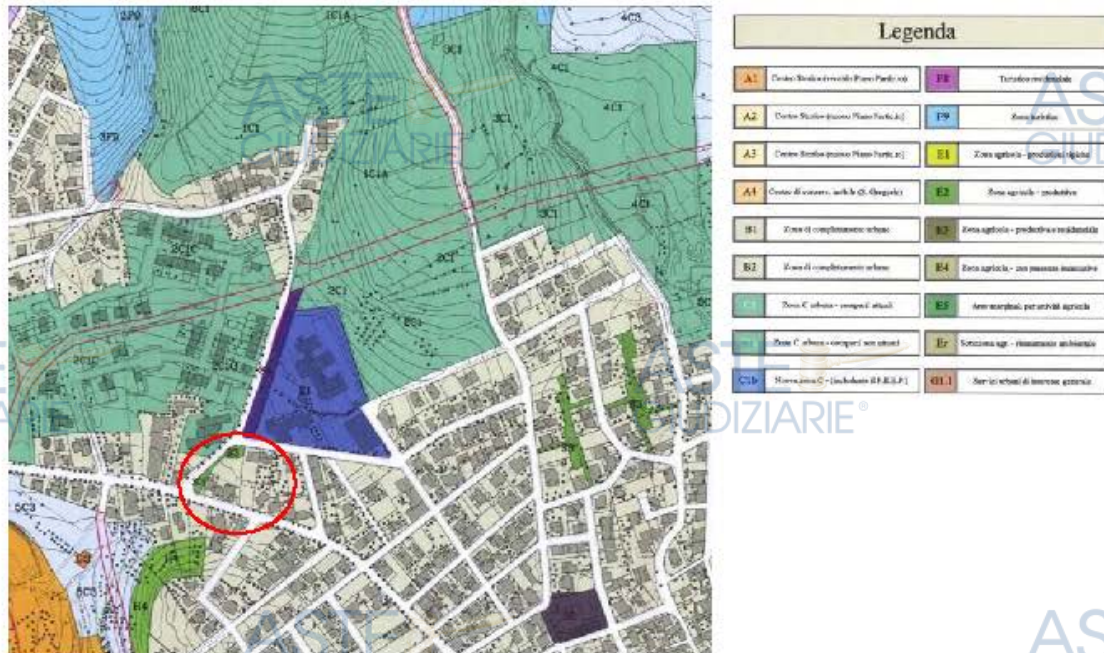
Quesito n. 6

Verifica dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico Comunale è conforme all'uso attuale dell'immobile.

L'immobile ricade in zona urbanistica B di *Completamento Urbano* – Sinnai e Solanas sottozona omogenea B1– *centro urbano di Sinnai*: zona del centro urbano consolidato.

Nella zona sono consentite nuove edificazioni, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazioni e manutenzioni. L'indice massimo di fabbricabilità fondiario è di 3,0(mc/mq), con un massimo di 2,3(mc/mq) per le residenze ed un minimo di 0,7 (mc/mq) riservato ai servizi strettamente connessi con la residenza ed alle opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata. L'edificazione è attuata con lo strumento della Concessione Edilizia diretta.



stralcio tav. IIa – PUC Comune di Sinnai

Liceità edilizia

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico, Settore Edilizia Privata e l'Ufficio Condono del Comune di Sinnai, relativamente ai beni oggetto del pignoramento risulta quanto segue.

Immobile 1 e Immobile 2

Le pratiche edilizie di seguito riportate sono relative sia all'appartamento per civile abitazione (immobile 1) sia al parcheggio (immobile 2) nelle quali quest'ultimo risulta pertinenza esclusiva dell'immobile 1 nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del Regolamento Edilizio Comunale al tempo vigente (1mq ogni 10 mc di costruzione).

- Concessione edilizia N. 85 del 31 Marzo 1994 "per eseguire in Comune di Sinnai in via Pineta sul terreno distinto in catasto al Foglio 34 Mappale n. 565 i lavori di Costruzione N. 8 alloggi residenziali, richiesta dal sig. [REDACTED] in qualità di proprietario.
- Concessione edilizia n. 273 del 12 Dicembre 1994 "per eseguire i lavori di variante in corso d'opera di n. 8 alloggi residenziali", approvazione progetto di variante di otto abitazioni riguardante le opere da eseguirsi nel Comune di Sinnai in via Pineta, richiesta dal sig. [REDACTED] in qualità di proprietario. (all n05a n05a3)

- Concessione edilizia n. 113 del 25 maggio 1995 *“per eseguire i lavori di modifiche interne e dei prospetti in corso d’opera di cui alla concessione edilizia n. 85 del 31.03.1994”*, approvazione progetto di variante di otto abitazioni riguardante le opere da eseguirsi nel Comune di Sinnai in via Pineta angolo via Caravaggio, richiesta dal sig. [REDACTED] in qualità di proprietario. (all n05b n05b2)
- Autorizzazione di abitabilità N. 41 del 25 maggio 1995 *del fabbricato sito in questo Comune in via Pineta angolo via Caravaggio sul terreno distinto in catasto al Foglio 34 Mappale n. 565 da servire ad uso residenziale*, richiesta dal sig. [REDACTED] in qualità di proprietario. (all n05b3_2196_7 ABITABILITÀ 41 DEL 95)

Nelle suddette pratiche edilizie l’immobile 1 è identificato quale unità immobiliare N. 8 al piano mansarda, e l’immobile 2 è identificato come parcheggio P8 pertinenza esclusiva dell’unità abitativa N.8.

- Permesso in Sanatoria N. 13 del 22 Marzo 2023 delle opere abusive *“Ampliamento di un immobile residenziale realizzate nell’anno 2003”* relativa alla domanda di condono edilizio prot. 14941 del 9.12.2004 presentata dalla sig. [REDACTED] (all n05c1- all n05c2).

Dal confronto della documentazione urbanistica edilizia assentita e lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo dal sottoscritto CTU (v. all n05d1_rilievo stato di fatto imm 1-all n05d2_rilievo stato di fatto imm 2), gli immobili risultano realizzati conformemente alla documentazione assentita e specificatamente:

- l’immobile 1 è conforme a quanto indicato negli elaborati progettuali assentiti con permesso in Sanatoria N.13 del 22 Marzo 2023;
- l’immobile 2 è conforme a quanto indicato negli elaborati progettuali assentiti con Concessione edilizia N. 85 del 31 marzo 1994 (progetto originario) e con le successive concessioni edilizie N. 273 del 12.12.1994 e N. 113 del 25 Maggio 1995, *opere di variante in corso d’opera*. La pratica di Condonò edilizio non ha riguardato l’area parcheggio.

Immobile 3 e Immobile 4

Le pratiche edilizie di seguito riportate riguardano entrambi i locali cantina oggetto del pignoramento.

- Concessione edilizia n. 19 del 20 gennaio 1995 *“per eseguire i lavori per la realizzazione di n. 8 abitazioni e proposta di sistemazioni stradali”*, approvazione del progetto delle opere da eseguirsi nel Comune di Sinnai in via Caravaggio, richiesta dal sig. [REDACTED] in qualità di proprietario.
- Concessione edilizia n. 82 del 26 marzo 1997 *“per eseguire i lavori variante in corso d’opera per la realizzazione di n. 8 abitazioni di cui alla concessione edilizia n. 19 del 20.01.1995”*,

progetto di variante di otto abitazioni riguardante le opere da eseguirsi nel Comune di Sinnai in via Caravaggio, richiesta dal sig. [REDACTED] in qualità di proprietario. (all n06c1-all n06c2)

- Autorizzazione di abitabilità N. 32 del 7 maggio 1997 del fabbricato sito in Comune di Sinnai in via Caravaggio sul terreno distinto in catasto al Foglio 34 Mappale n. 1835 da servire ad uso residenziale, richiesta dal sig. [REDACTED] in qualità di proprietario. (all n06c3_ABITABILITÀ N.32 DEL 97 via caravaggio)

Dal confronto della documentazione urbanistica edilizia assentita e lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto CTU al momento del sopralluogo (v. all n06d_rilievo stato di fatto imm 3-4), gli immobili risultano realizzati conformemente alla documentazione assentita e specificatamente alla concessione edilizia N. 82 del 26 Marzo 1997, mentre risultano totalmente difformi dalla precedente concessione edilizia N.19 del gennaio 1995.

Nell'atto di pignoramento i suddetti immobili sono descritti quali pertinenze dell'appartamento per civile abitazione (immobile 1) coerentemente con quanto rappresentato nell'atto di donazione degli stessi da parte del debitore (all n02l_Atto di donazione immobili). Non è stato possibile acquisire l'atto di provenienza ultraventennale al fine di verificare la suddetta qualifica (atto non nelle disponibilità dell'ufficio conservatoria in quanto documento trafugato - all n02m richiesta atto di provenienza mapp 1835 sub 11_12). Dall'esame delle pratiche edilizie non risulta alcun vincolo pertinenziale.

Quesito n. 7

Verifica della possibilità di vendita dei beni pignorati in uno o più lotti

Gli immobili possono essere venduti in un singolo lotto.

Il posto auto (immobile 2) e le cantine (immobile 3 e immobile 4) risultano dagli atti depositati e acquisiti quali pertinenze dell'appartamento (immobile 1).

Relativamente al posto auto, trova applicazione la legge Tognoli del 1989 che impone a edifici costruiti dopo il 1989 restrizioni particolari sulla vendita separata di box auto nei condomini: i garage situati nel medesimo edificio dell'appartamento non possono essere venduti separatamente se sono destinati esclusivamente a quella proprietà.

Il posto auto in esame ricade in questa fattispecie in quanto l'edificio è realizzato nel 1995 e il posto auto è pertinenza esclusiva dell'immobile 1 di cui alla Concessione Edilizia, come specificato nel paragrafo liceità edilizia.

Per quanto attiene le cantine, nell'atto di pignoramento sono descritte quali pertinenze dell'appartamento (immobile 1) coerentemente con quanto riportato nell'atto di donazione delle stesse da parte del debitore. Non è stato possibile acquisire l'atto di provenienza

ultraventennale al fine di verificare la suddetta qualifica (atto non nelle disponibilità dell'ufficio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in quanto *documento trafugato*). L'articolo 818 del Codice Civile stabilisce che, in generale, gli atti di vendita che riguardano la casa includono anche le sue pertinenze. Tuttavia, è possibile vendere un immobile e le sue pertinenze separatamente, quando queste ultime sono classificate catastalmente come unità autonome (categoria C/2). Ciò consente di separare la compravendita di unità immobiliare e pertinenza, se il proprietario lo desidera, a meno di vincoli specifici. In linea generale Per sciogliere un vincolo di pertinenza, è necessario un atto pubblico specifico, noto come "dismissivo", che annulla il legame tra l'immobile principale e la pertinenza, consentendo la vendita separata.

Quesito n. 8

Se l'immobile è pignorato solo pro quota....

omissis

In considerazione della dichiarazione di inefficacia ex art. 2901 derivante dalla sentenza n. 3502/2014 emessa dal Tribunale di Cagliari in data 29.11.2011-02.12.2014 in parziale accoglimento dell'azione revocatoria proposta ai sensi dall'art. 2901 c.c. dalla ricorrente [REDACTED] con la quale si dichiara inefficace nei confronti della ricorrente l'atto di donazione di usufrutto e di nuda proprietà dei beni oggetto del pignoramento contro il debitore, nell'ambito di questo procedimento esecutivo risulta:

- immobile 1 e immobile 2 di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota del 100 %.
- immobili 3 e immobile 4 di proprietà del sig. [REDACTED] pro indiviso per la quota del 50 %.

L'immobile 3 e l'immobile 4 date le dimensioni planimetrica nonché l'ubicazione nell'ambito del maggior fabbricato non sono divisibili.

Venduto l'intero, e detratte le spese di giudizio, al comproprietario non esecutato sarà attribuita una somma pari al valore della sua quota.

Quesito n. 9

Accertare se l'immobile sia libero o occupato

Immobile 1 e Immobile 2

Al momento del sopralluogo si è accertato che gli immobili sono utilizzati, come ha dichiarato l'esecutata sig. [REDACTED] presente, quale residenza della stessa sig.ra [REDACTED], congiuntamente al padre [REDACTED], debitore, e al compagno sig. [REDACTED] quest'ultimo in forza del contratto di locazione stipulato in data 01.01.2024 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 06.03.2024 al n. 001151 serie 3T e codice

identificativo TWE24t001151000PGC (all n07 contratto locazione fg 34 2431 sub 18-19- all n07a contratto locazione app registrazione)

Dall'esame della documentazione reperita, risulta che trattasi di Contratto di locazione stipulato in data 01.01.2024 tra la sig.ra [REDACTED] (locatore in qualità di usufruttuaria)

[REDACTED], nella qualità di usufruttuaria dell'immobile sito a Sinnai, via della Pineta N. 59 Piano Secondo e il sig.

[REDACTED] dell'immobile sito a Sinnai, via Della Pineta N. 59, distinto al N.C.E.U. di Sinnai al foglio 34 part.2413 sub.18, categoria catastale A/2, rendita catastale 402,84, con posto auto Foglio 34 part. 2413 sub. 19.

Il contratto stabilisce la durata di locazione in anni quattro, dal 01.01.2024 al 31.12.2028, e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto entro sei mesi dalla scadenza dei primi 4 anni.

Dalla lettura del contratto di locazione in essere risulta:

- l'importo del canone è convenuto in euro 3.600,00 annuali;
- il pagamento delle rate mensili anticipate deve avvenire entro il 15° giorno di ogni mensilità mediante bonifico bancario intestato al locatore presso la banca indicata dal quest'ultimo;
- il conduttore rilascia al locatore la somma di euro 600,00 pari a due mensilità del canone, che sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale;
- sono interamente a carico del conduttore le spese relative alla ordinaria amministrazione, le forniture di energia elettrica, gas e acqua. la tassa comunale sui rifiuti solidi urbani.

Il canone annuale stabilito nel contratto non è congruo.

Il valore minimo del canone di locazione è dato dal 10% del valore catastale dell'immobile calcolato sulla base della valutazione automatica:

- il valore catastale dell'immobile 1 è pari a euro 50.575,84 e il valore minimo del canone di locazione è di euro 5.057,58 annuali
- il valore catastale dell'immobile 2 è pari a euro 3.396,96 e il valore minimo del canone di locazione è di euro 339,70 annuali; (all n08 calcolo valore catastale immobili fg 34 2431 sub 18 e 19)

Pertanto il minimo valore di locazione annuale degli immobili di cui al contratto è di euro 5.397,28 annuali.

Relativamente al deprezzamento dell'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso si ritiene congrua una riduzione del valore di mercato dell'immobile del 20% in considerazione della scadenza del contratto (4+4) e del basso canone di locazione.

La **prima** data di scadenza utile per l'eventuale disdetta è il **01/01/2028**.

Si specifica che l'atto di pignoramento è stato notificato in data **17.07.2024** successivamente alla data di stipulazione del contratto del **01.01.2024** ed alla data di registrazione del contratto stesso **06.03.2024**, pertanto il contratto ha data certa antecedente all'atto del pignoramento.

Inoltre si evidenzia nel presente procedimento di esecuzione immobiliare, in considerazione della sentenza n. 3502/2014 emessa dal Tribunale di Cagliari in data **29/11/2011-02/12/2014** con la quale si dichiara inefficace nei confronti della ricorrente l'atto di donazione di usufrutto, il locatore del contratto di cui sopra non avrebbe titolo.

Immobile 3 e Immobile 4

Al momento del sopralluogo si è accertato che gli immobili sono utilizzati dal sig. Lai Alberto, come ha dichiarato l'esecutata sig.ra [REDACTED] e dall'utilizzatore stesso, entrambi presenti.

Il sig. Alberto Lai risulta utilizzatore dell'immobile 3 senza titolo mentre ha fornito copia di Contratto di Comodato d'uso gratuito dell'immobile 4 (all n09 contratto locazione cantina fg 34 1835 sub 12 imm 4).

Il Contratto di comodato d'uso è stato stipulato in data **3.02.2023** tra la sig.ra [REDACTED] (comodante in qualità di proprietaria e usufruttuaria [REDACTED])

[REDACTED], per il comodato d'uso gratuito di un locale cantina sito a Sinnai, via Caravaggio 1/b al piano seminterrato di un fabbricato residenziale distinto al N.C.E.U. di Sinnai al foglio 34 part. 1835 sub. 12, piano S1.

Dalla lettura del contratto in essere risulta:

- la durata del comodato è indeterminata a far data dal **3.02.2023** (data della scrittura privata);
- alla risoluzione del contratto l'immobile sarà riconsegnato dal comodatario nello stato in cui ha preso possesso;
- gli arredi e attrezzature sono di proprietà del sig. [REDACTED];
- il contratto è disciplinato ai sensi del capo XIV artt. 1803 e 1812 del Codice Civile.

Il canone annuale stabilito nel contratto è gratuito ed è non congruo.

Il valore minimo del canone di locazione è dato dal **10%** del valore catastale dell'immobile calcolato sulla base della valutazione automatica:

-il valore catastale dell'immobile 4 è pari a euro 12.572,28 e il valore minimo del canone di locazione è di euro 1.257,23 annuali; (all n10 calcolo valore catastale immobili fg 34 1835 sub 12).

Si evidenzia che l'art. 1803 del Codice Civile, citato nel contratto, definisce il comodato quale contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. Se, invece, non è determinato il tempo, come nel caso di specie, si parla di comodato precario e trova applicazione l'art. 1810 c.c. che dispone "se non è stato convenuto un termine né questo risulta dall'uso a cui la cosa doveva essere destinata, il comodatario è tenuto a restituirla non appena il comodante la richiede."

Relativamente al deprezzamento dell'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso si ritiene non applicare alcuna riduzione al valore di mercato dell'immobile in considerazione che lo stesso potrà essere restituito immediatamente alla richiesta (art. 1810 c.c.).

Si specifica che l'atto di pignoramento è stato notificato in data 17.07.2024 successivamente alla data di stipulazione del contratto del 03.02.2023. Il contratto non è stato registrato e quindi privo di data certa.

Inoltre si evidenzia nel presente procedimento di esecuzione immobiliare, in forza della sentenza n. 3502/2014 emessa dal Tribunale di Cagliari in data 29/11/2011-02/12/2014 con la quale è dichiarato inefficace nei confronti della ricorrente l'atto di donazione di usufrutto, il comodante del contratto di cui sopra non avrebbe titolo per la quota del 50% di cui è usufruttuaria.

Quesito n. 10

Accertamento se l'immobile è abitato dal coniuge separato o dall'ex coniuge

L'immobile non è abitato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

Quesito n. 11

Verifica dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

L'immobile pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 12

Verifica 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;

Immobile 1 – Immobile 2

Gli immobili sono di proprietà del sig. [REDACTED] in forza dell'Atto notarile pubblico di Compravendita:

Trascrizione del 21/07/1995 Reg. gen. 19681 reg. part. 13255 COMPRAVENDITA	a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] In forza dell'atto notarile del 13.07.1995 rep. 25625/8905 dal dott. Luigi De Riso In Cagliari sulla piena proprietà 1/1 immobile censito al NCEU Fg. 34 part. 1449 sub. 8 sito nella via Pineta Sinnai
--	---

Immobile 3 - Immobile 4

Gli immobili sono di proprietà del sig. [REDACTED] pro indiviso per la quota del 50% in forza dell'Atto notarile pubblico di Compravendita:

Trascrizione del 05/01/2001 Reg. gen. 391 reg. part. 291 COMPRAVENDITA	a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ contro [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto notarile del 28/12/2000 rep. 29804 dott. Luigi De Riso In Cagliari sulla piena proprietà 1/1 degli immobili: censiti al NCEU Fg. 34 part. 1835 sub. 12 C/2 magazzini e locali di deposito mq 12 piano S1 e Fg. 34 part. 1835 sub. 11 C/2 magazzini e locali di deposito mq 2 piano S1 siti nella via Caravaggio s.n.c.
--	---

Quesito n. 13

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Criterio di stima utilizzato

Il valore venale degli immobili oggetto del pignoramento è stato determinato applicando il *metodo sintetico comparativo a valore di mercato*, assumendo alla base del calcolo i valori resi noti da operatori del settore immobiliare, specificatamente richiesti per la presente stima, riguardanti immobili affini nella zona o in zone aventi caratteristiche simili e tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile.

Il procedimento fa riferimento alla superficie commerciale dell'immobile moltiplicata per i prezzi unitari di mercato noti di immobili che presentano con il bene in esame maggiori analogie per caratteristiche e posizione (la destinazione, lo stato e la consistenza, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica vigente ed i relativi vincoli a cui è soggetto nonché le potenzialità di riqualificazione del quartiere).

Determinazione della superficie commerciale degli immobili oggetto del pignoramento:

La superficie commerciale dell'immobile (la cosiddetta superficie convenzionale costituita dalle superfici aventi funzione principale e dalle superfici secondarie ragguagliate a quella principale con opportuni coefficienti percentuali) è determinata con riferimento al DPR 138/1998, così come adottato dall'Agenzia del Territorio nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

La superficie commerciale si determina pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Si applicano i seguenti coefficienti percentuali di omogeneizzazione:

- 100% le superfici coperte calpestabili, comprensive delle pareti divisorie interne e di tamponamento (queste ultime valutate al 50% se di confine);
- 30% le superfici delle pertinenze di ornamento quali terrazze e balconi;
- 50% le superfici pertinenze di servizio di uso esclusivo comunicanti con i vani principali
- 25 % le superfici pertinenze di servizio di uso esclusivo qualora non comunicanti.

A seguito degli approfondimenti riportati nei paragrafi precedenti la stima è effettuata considerando gli immobili pignorati costituenti un'unica unità immobiliare:

- immobile 1 e immobile 2 appartamento per civile abitazione e posto auto
- immobile 3 e immobile 4 cantine quali pertinenze di servizio uso esclusivo non comunicanti dell'unità immobiliare di cui sopra

Applicando la metodologia di calcolo sopra descritta per l'immobile oggetto del pignoramento risulta che la superficie commerciale è pari a **146,66 mq** e arrotondato pari a **147,00 mq**

	m ²	coefficiente % omogenizzazione	m ²
superficie lorda	104,82	100	104,82
terrazza sud-sud-est	79,00	30	23,70
terrazza nord-nord-ovest	15,90	30	4,77
balcone	4,57	30	1,37
Posto auto	18,00	25	4,50
cantine	30,00	25	7,50
Superficie commerciale			146,66

Determinazione dei prezzi unitari di mercato

Per il reperimento dei prezzi noti si è fatto riferimento ai valori riportati dalle seguenti fonti:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.): per abitazioni civili con stato conservativo normale e con destinazione residenziale, nel quartiere Pineta di Sinnai, per il 1 semestre del 2024 riporta i seguenti valori:

valore min. 1.100,00 €/mq Valore max 1.400,00 €/mq.

- Quotazioni fornite da operatori immobiliari specificatamente contattati per la presente stima (il Borsino Immobiliare, Gabetti, PirelliRE, Tecnocasa, annunci immobiliari privati ecc..) e riguardanti immobili affini nella zona o in zone aventi caratteristiche simili in stato d'uso normale, con destinazione commerciale riportano il seguente valore per il corrente anno:

valore min. 1.200,00 €/mq Valore max 1.450,00 €/mq

Riassumendo i risultati delle indagini dei valori di mercato per locali con destinazione residenziale risulta:

Fonti	V _m min	V _m max	V _m medio
OMI Agenzia territorio	€ 1.100,00	€ 1.400,00	€ 1.250,00
Agenzie Immobiliari	€ 1.200,00	€ 1.450,00	€ 1.325,00

Nel caso in esame si ritiene di adottare quale valore unitario medio di mercato più probabile la media aritmetica tra il valore medio dei listini ufficiali ed il valore medio riscontrato dalle

indagini di mercato e, pertanto si perviene ad un valore unitario medio di mercato Vu di partenza pari a **1.300,00 €/mq.**

Determinazione dei coefficienti correttivi globali

In considerazione delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture ed alle dotazioni impiantistiche, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, nonché in considerazione delle caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse direzionale e commerciale, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, ed altresì l'andamento attuale dei prezzi e delle condizioni del mercato, si sono determinati i seguenti coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche proprie dell'immobile e della sua commerciabilità.

- Coefficiente di zona: considerato che l'immobile è ubicato in una zona semicentrale della Città ben servita dal terziario (bar e ristoranti oltre servizi quali farmacie, uffici postali, banche) e ben collegato dalla viabilità urbana, distante a meno di un chilometro dal Centro storico si attribuisce un coefficiente pari a 1,00.
- Coefficiente fabbricato: considerata la pregevole tipologia del fabbricato e nonché l'ottima esposizione si attribuisce un coefficiente pari a 1,10.
- Coefficiente di manutenzione: considerato l'ottimo stato di manutenzione dell'immobile, si attribuisce un coefficiente di manutenzione pari a 1,20.
- Coefficiente di regolarità edilizia: non avendo rilevato difformità edilizie rispetto a quanto assenti, si attribuisce un coefficiente di regolarità edilizia pari a 1,00
- Coefficiente di commerciabilità: considerate l'ubicazione dell'immobile, la superficie commerciale, la domanda di acquisto di immobili simili, si attribuisce un coefficiente di commerciabilità pari a 1,10.

Si ottiene il seguente coefficiente correttivo complessivo:

$$Cc = Cz \times Cf \times Cm \times Cre \times Ccm$$

$$Cc = 1,00 \times 1,10 \times 1,20 \times 1,00 \times 1,10 = 1,08.$$

Pertanto applicando il coefficiente correttivo globale ottenuto al valore unitario medio di mercato Vu di partenza, si perviene al valore unitario medio pari a **1.404,00 €/mq** (=1.300,00 €/mq x 1,08) arrotondato **1.400,00 €/mq.**

Pertanto il valore più probabile di mercato dell'immobile risulta:

Superficie lorda commerciale (S)	€/mq	Vm=Sx €/mq
147,00 mq	X 1.400,00	= € 205.800,00

DETRAZIONI E VALORE FINALE Vf DELL'IMMOBILE.

Per quanto attiene la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, poiché non vi è letteratura su cui fondare una soddisfacente valutazione, si ritiene di applicare discrezionalmente una riduzione del 5% al valore più probabile di mercato pervenendo ad una riduzione pari a € 10.290,00 (=205.800,00 € x 5,00%)

Pertanto il valore di mercato finale dell'immobile cui si perviene risulta:

Vf = € 195.510,00 (=205.800,00 € - 10.290,00 €) arrotondato a € 195.500,00

Per quanto attiene lo stato di possesso si ritiene di non applicare riduzioni come detto in risposta al relativo quesito.

L'appartamento e il posto auto sono locati con titolo opponibile (contratto 4+4) che comporterebbe secondo i criteri di estimo immobiliare, una riduzione del valore di mercato del 20%. Tuttavia il locatore nel presente procedimento di esecuzione immobiliare, in considerazione della sentenza n. 3502/2014 emessa dal Tribunale di Cagliari in data 29/11/2011-02/12/2014 con la quale si dichiara inefficace nei confronti della ricorrente l'atto di donazione di usufrutto, il locatore del contratto di cui sopra non avrebbe titolo.

Le cantine sono utilizzate da terzi di cui una senza alcun titolo e l'altra con contratto di comodato per il quale trova applicazione l'art. 1810 c.c. che dispone che, il comodatario è tenuto a restituirla non appena il comodante la richieda.

Per quanto attiene la riduzione del valore di mercato per spese condominiali insolute le stesse ammontano a € 328,80 come meglio specificato nel paragrafo seguente.

Pertanto il valore di mercato finale dell'immobile cui si perviene risulta:

Vf = € 195.171,20 (= 195.500,00 € - 328,80 €) arrotondato a € 195.000,00

Quesito n. 14

Verifica dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Per quanto attiene le spese fisse di gestione e/o di manutenzione del Condominio via della Pineta N.59 le stesse, come da Bilancio Consuntivo del gennaio 2025, ammontano a 98,00 euro/mese e riguardano l'appartamento ed il posto auto. (all n11a bilancio Condominio PEDDITZI 2025)

Per quanto attiene il Condominio via Caravaggio, relativamente alle spese condominiali inerenti le cantine, le stesse alla data odierna non sono soggette ad oneri condominiali.

Risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente CTU, le seguenti quote:

- dal bilancio consuntivo gestione 2024 la sig.ra [REDACTED] risulta a debito della quota di euro 134,78; (all n11b Consuntivo Condominio 2024 Via Pineta 59 Sinnai)
- per l'anno 2025 risulta a debito della quota parte di euro 194,02 della la prima rata trimestrale. (all n11a bilancio Condominio [REDACTED])

Non risultano spese straordinarie condominiali già deliberate.

Quesito n. 15

predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c.

E' predisposta la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione secondo il foglio elettronico predisposto.

6 CONCLUSIONI

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari 10 Marzo 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Cristiana Meloni



7. ELENCO ALLEGATI

all n00a informativa debitore ricevute racc
 all n01 verbale accesso immobili 2025 02 01
 all n02a planimetria catastale 1835 sub11
 all n02b planimetria catastale 1835 sub 12
 all n02c planimetria catastale 2413 sub 18
 all n02d planimetria catastale 2413 sub 19
 all n02e visura catastale 1835 sub11
 all n02f visura catastale 1835 sub12
 all n02g visura catastale 2413 sub18
 all n02h visura catastale 2413 sub19
 all n02i atto di provenienza mapp 2413 sub 18-19
 all n02l Atto di donazione immobili
 all n02m richiesta atto di provenienza mapp 1835 sub 11_12
 all n03a_2024 11 25 Richiesta Accesso agli atti C Meloni
 all n03a1 2024 11 25 pec Richiesta Accesso agli atti C Meloni
 all n03a2_ trasmissione doc al CTU MELONI CRISTIANA
 all n03b1_2025 01 30 istanza Cert Matrimonio Comune di Cagliari
 all n03b2_2025 02 14 istanza Cert Matrimonio Comune di quartu
 all n03b3_2025 02 14 risp pec istanza Cert Matrimonio Comune di Cagliari
 all n03b4_2025 02 14 istanza Cert Matrimonio Comune di sinnai
 all n03b5_2025 02 17 istanza Cert Matrimonio Comune di sinnai
 all n03b6_2025 02 18 risp Pec istanza Cert Matrimonio Comune di sinnai
 all n04_MALLUS PEDDITZI - Estratto di matrimonio-signed
 all n05a_2196_5 C.E. 273 DEL 94 imm 1-2
 all n05a1_2196_5 C.E. 273 DEL 94 RELAZIONE TECNICA imm 1-2
 all n05a2_2196_5 C.E. 273 DEL 94 TAV.1 imm 1-2
 all n05a3_2196_5 C.E.273 DEL 94 TAV.2 imm 1-2
 all n05b_2196_6 C.E.113 DEL 95 imm 1-2
 all n05b1_2196_6 C.E. 113 DEL 95 RELAZIONE TECNICA imm 1-2
 all n05b2_2196_6 C.E. 113 DEL 95 TAV.1 imm 1-2
 all n05b3_2196_7 ABITABILITÀ 41 DEL 95
 all n05c1_2196_12 PERM. SAN.TAV.UNICA 13.2023
 all n05c2_2196_12 PERMESSO SANATORIA 13.2023 imm 1
 all n05d1_rilievo stato di fatto imm 1
 all n05d2_rilievo stato di fatto imm 2
 all n06c1_2196_10 C.E. 82 DEL 97 imm 3-4
 all n06c2_2196_10 C.E. 82 DEL 97 TAV.3 imm 3-4
 all n06c3_ABITABILITÀ N.32 DEL 97 via caravaggio
 all n06d_rilievo stato di fatto imm 3-4
 all n07 contratto locazione fg 34 2431 sub18-19
 all n07a contratto locazione app registrazione
 all n08 calcolo valore catastale immobili fg 34 2431 sub 18 e19
 all n09 contratto locazione cantina fg 34 1835 sub 12 imm 4
 all n10 calcolo valore catastale immobili fg 34 1835 sub 12
 all n11a bilancio Condominio PEDDITZI 2025
 all n11b Consuntivo Condominio 2024 Via Pineta 59 Sinnai
 all n11c Consuntivo Condominio 2023 Via Pineta 59 Sinnai
 Checklist Sistema conservatoria RG 184_2024