

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –

Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 234/2023

promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI RETTIFICA REV. 02 DEL C.T.U. Ing. Angela Cinus

1. PREMESSA.

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del 27 novembre 2023, la sottoscritta Ing. Angela Cinus, nata a San Gavino Monreale il 16 novembre 1961, ingegnere libero professionista residente in Selargius al n. 14 della via Milano, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 3556 e all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito non in presenza (tramite PEC) il giorno 09 dicembre 2023 accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- b) predisponga**, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara 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 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 procedente ed al G.E.;

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

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

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

6. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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 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 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. 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 eseguito **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**, quale allegato autonomo, l’Attestato di Prestazione Energetica dei

fabbricati pignorati;

16. 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;

Dispone, inoltre, che l'esperto:

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

b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o 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;

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.

Pignoramento immobiliare ai danni della società :

➤ [REDACTED] avente Cod. Fiscale n.

██████████, con sede legale a Quartu Sant'Elena (CA) ██████████ CAP 09045, ██████████.

dei seguenti beni immobili e diritti ed i relativi frutti, accessori e pertinenze.

Proprietà per 1/1 dell'immobile sito in Quartu Sant'Elena (CA), catastalmente in via Ludovico Ariosto s.n.c., piano terra, in realtà la via corretta è Via Ettore Pais, civico 64A, piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 53, particella 4557, subalterno 2, cat. A/3, classe 3 (abitazione di tipo economico), vani 3,5, consistenza 63 m², superficie totale escluse aree scoperte 60,00 m², rendita € 253,06, non sussistono pertinenze della suddetta unità immobiliare.

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con la verifica, da parte della sottoscritta C.T.U., dei documenti in atti, la consultazione in via telematica presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cagliari, per l'acquisizione della relativa documentazione, quindi la stessa si reperiva copia conforme degli atti di provenienza dei beni in pignoramento, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena dove alla presenza dei tecnici comunali prendeva visione degli atti riguardanti l'immobile in questione richiesti e consegnati tramite PEC.

Le operazioni peritali in loco sono iniziate in data 01 ottobre 2024 dalle ore 10:00 e terminate alle ore 10:50, presso l'immobile ubicato in Quartu Sant'Elena (CA), Via Ettore Pais (angolo via Ludovico Ariosto), civico 64°, piano terra, identificato al Catasto fabbricati al Foglio 53, Particella 4557, Sub.2.

Al sopralluogo era presente nell'unità immobiliare oltre alla scrivente C.T.U. il sig. ██████████ ██████████ in qualità di amministratore della società esecutata ██████████ ██████████ proprietaria 1/1 dell'immobile in oggetto (**Allegato 1**)

Previo il consenso del rappresentante ██████████ della società esecutata, il sottoscritto C.T.U. ha potuto effettuare l'accesso all'unità immobiliare predetta con la scorta delle planimetrie catastali, visure, ed elaborati di progetto; quindi, procedeva ad un preliminare esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche degli stessi e in tale occasione ha potuto acquisire una accurata documentazione fotografica. (**Allegato 9**)

3. RISPOSTA AI QUESITI.

RISPOSTA AL QUESITO 1

Il sottoscritto C.T.U. in data 09.04.2024 ha provveduto a inviare agli esecutati l'informativa

per il debitore, predisposta dall'ufficio esecuzioni immobiliari tramite raccomandata A/R (con prova di consegna) n° RW 20087077649-6 congiuntamente alla richiesta di disponibilità ad effettuare il sopralluogo nell'unità immobiliare esecutata. **(Allegato 1)**

RISPOSTA AL QUESITO 2

2a) Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., rilevando le seguenti informazioni:

- Presenza nella documentazione in atti del certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n° 302/1998 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari **(Allegato 4)**

2b) Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato una verifica ipocatastale, nonché tutta la documentazione presente nel fascicolo rilevando dall'ispezione Ipotecaria le seguenti informazioni alla data 13/02/2025 **(Allegato 3):**

Nota di trascrizione

Registro generale n. 31760

Registro particolare n. 23987 - Presentazione n. 8 del 29/09/2023

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data 05/09/2023 Numero di repertorio 3817

Pubblico ufficiale:

UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI CAGLIARI Codice fiscale 921 104 50928

Sede CAGLIARI (CA)

Dati relativi alla convenzione

Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente

Indirizzo VIA LUCULLO 3 - ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Immobile n. 1

Comune H118 - QUARTU SANT'ELENA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 53, Particella 4557, Subalterno 2

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 3,5 vani

Indirizzo VIA ARIOSTO N. civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune H118 - QUARTU SANT'ELENA (CA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 53, Particella 2452, Subalterno 2

Nota di trascrizione

Registro generale n. 31760

Registro particolare n. 23987 Presentazione n. 8 del 29/09/2023

Sezione C – Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale: [REDACTED]

Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

Sede QUARTU SANT'ELENA (CA)

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Sezione D – Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare: riportato alcun aspetto.

2c) Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad acquisire presso Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali le visure ipocatastali, le visure storiche e relative planimetrie per gli immobili oggetto dell'esecuzione. **(Allegato 4)**

2d) Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad acquisire presso lo studio notarile rogante gli atti di provenienza degli immobili oggetto dell'esecuzione **(Allegato 3.a)**

Per quanto verificato e sopra riportato la scrivente C.T.U. Dichiaro, alla data del 13/02/2025, la sussistenza relativamente alla continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

2e) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto, in quanto trattasi di una società; pertanto, ho provveduto ad effettuare una visura dalla camera di commercio aggiornata. **(Allegato 5)**

RISPOSTA AL QUESITO 3

L'Immobile pignorato è ubicato nel Comune di Quartu Sant'Elena (Cagliari) si trova al piano terra di un fabbricato plurifamiliare, dotato di un ingresso indipendente posto sulla via E. Pais al civico 67A, appartamento ad uso civile abitazione sito al piano terra composto da pranzo/soggiorno con angolo cottura, due vani letto, bagno, disimpegno e veranda. L'unità immobiliare non ha pertinenze a suo servizio.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati al Foglio 53, mappale 4557, Subalterno 2, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, rendita € 253,06.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato plurifamiliare edificato in virtù della Concessione Edilizia N. 166 del 06 agosto 2002 rilasciata alla società [REDACTED].

L'area sulla quale si erige il fabbricato è identificata all'interno della Zona Urbanistica Omogenea "B" ma nello specifico nella Sottozona B2.

unità immobiliare un posto auto coperto ed una cantina.

L'immobile in oggetto ha una superficie lorda residenziale di 64,74 mq ed una superficie utile "calpestabile" residenziale di mq. 56,38, la superficie lorda non residenziale "veranda" è pari a mq 10,85 mentre quella utile di 9,55 mq, non vi sono pertinenze a servizio dell'appartamento.

La superficie ad uso residenziale netta di mq.56,38 è così suddivisa: pranzo/soggiorno mq 27,98 mq, disimpegno mq 2,10, Letto (1) mq 12,40, Letto (2) mq 10,00, bagno mq 3,90, mentre l'unica veranda presente (ove è posto il cancello d'accesso all'immobile sulla via E. Pais n. 64A ha una superficie utile di 9,55 mq, il tutto come meglio si evince dalla restituzione grafica dello stato attuale. **(Allegato 8- REV.02)**

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione anche se necessità di un intervento di manutenzione per risanare evidenti segni di muffa sia sulle pareti verticali e orizzontali, riconducibili alla condensa, soprattutto in prossimità delle pareti e dei soffitti dei vani più esposti alle escursioni termiche esterne, come si evince dalle foto pranzo/soggiorno e del vano letto (1).

Tutte le finiture sono del tipo economico, le pareti sono finite al civile con intonaco a grana

fine tinteggiate di vari colori, i pavimenti sono in gres porcellanato chiaro, i rivestimenti del bagno sono anch'essi in gres porcellanato chiaro, le porte sono in legno tamburato del tipo economico "ciliegio" a battente eccetto quella del bagno in quanto del tipo a scrigno. Gli infissi esterni sono del tipo economico-commerciale in legno con doppio vetro camera che necessitano di manutenzione. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato economico.

L'unità in questione non è dotata di sistema né di riscaldamento né di raffrescamento. Come si evince dalle foto, è dotato di predisposizione per le pompe di calore del tipo a split. Per quanto riguarda la produzione di acqua calda sanitaria è predisposta a boiler elettrico.

L'impianto elettrico è standard e non è mai stato modificato successivamente alla sua realizzazione.

L'unità immobiliare non è indipendente, pertanto vi sono vincoli di proprietà comuni in regime condominiale (facciate, copertura, impianti).

Dal rilievo dello stato di fatto sono state riscontrate molteplici difformità rispetto all'immobile che avrebbero dovuto realizzare, diciamo che l'immobile è totalmente diverso sia come sagoma che come numero di vani. Da un confronto tra lo stato attuale e quello grafico di progetto, se ne deduce che una parte dell'immobile di progetto è stata dedicata per la realizzazione di un altro appartamento catastalmente indicato come Sub. 13, quest'ultimo non previsto nella concessione rilasciata è stato realizzato sfruttando oltre ad una parte del sub. 2 anche un'area parcheggio denominata posto auto (1) come si evince nella Tavola n. 3/6 del progetto assentito. **(Allegato 4)**

l'immobile esecutato è in parte stato edificato solo in parte sul mappale 4557 (ex 2452) del foglio 53 in quanto una sua frazione occupa una parte del mappale 2105 sempre del medesimo foglio.

Pertanto, nella valutazione dell'immobile esecutato si deve tener conto della porzione di quest'ultimo non oggetto di esecuzione in quanto di proprietà di altra ditta che dovrà essere dedotta dal valore complessivo dell'immobile.

Sulla base della documentazione reperita, l'unico metodo col quale procedere per la valutazione della porzione di immobile oggetto di esecuzione è quella di sovrapporre graficamente le superfici del progetto assentito "che avrebbero dovuto occupare solo il mappale 4557" con quelle reali che si estendono anche sul mappale 2105.

Col supporto di uno schema grafico si ricavano analiticamente sia la superficie dell'immobile esecutato che la porzione di superficie di altra ditta non oggetto di esecuzione. (Allegato 8 - Rev. 02)

Si evidenzia che la proprietà dell'immobile esecutato

non ha mai chiesto

la regolarizzazione dell'immobile a titolo di sanatoria presso il settore Edilizia Privata di Quartu Sant'Elena, in quanto l'unico documento presente negli archivi comunali è la Concessione Edilizia n. 66 rilasciata il 06.08.2002 completa di elaborati e nient'altro.
(Allegato 7)

RISPOSTA AL QUESITO 4

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento. Si evidenzia una incongruenza relativamente alla via di ubicazione dell'immobile. Nello specifico in visura è riportata via Ludovico Ariosto senza numero civico mentre nella planimetria allegata al Docfa viene riportata via E. Pais senza numero civico.

La planimetria catastale presenta degli errori grafici in quanto non rispondente allo stato di fatto, nel vano pranzo/soggiorno lato via Ariosto è presente un solo infisso anziché due, nel prospetto fronte veranda lato via Pais è stata indicata una finestra non esistente; infine, anche la distribuzione dei vani nella planimetria catastale è totalmente differente da quella dello stato attuale. **Si evidenzia che la planimetria catastale non è corretta, in quanto l'immobile insiste su due mappali diversi il 4557 e il 2105 peraltro intestati a due ditte diverse.**

RISPOSTA AL QUESITO 5

Dalle indagini catastali eseguite e dall'analisi dello stato dei luoghi è emerso che la planimetria catastale non è conforme né allo stato di fatto né alla planimetria allegata al progetto assentito.

RISPOSTA AL QUESITO 6

Dal punto di vista urbanistico secondo il vigente P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) l'immobile esecutato ricade nella sottozona "B2" cosiddetta zona di completamento per gli insediamenti abitativi.

Tessuti inseriti nella maglia regolare della cintura che racchiude il nucleo storico da Ovest ad Est, verso Is Arenas.

Dall'accesso agli atti è stato possibile accertare che per l'immobile esecutato fa parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare per il quale sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 66 del 06/08/2002;

L'immobile in questione dal punto di vista urbanistico ed autorizzativo risulta non conforme

allo stato assentito. (Allegato 7)

L'immobile è sanabile mediante un accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2021 (Testo Coordinato con le modifiche della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (salva casa), art. 34 – bis Tolleranze costruttive (art. introdotto dalla legge semplificazioni L. 120/2020).

"Art. 34 –bis Tolleranze costruttive"

(articolo introdotto dalla legge semplificazioni L. 120/2020)

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

L'immobile esecutato risulta non dotato di agibilità/abitabilità.

RISPOSTA AL QUESITO 7

Il bene pignorato in questione per tipologia e caratteristiche urbanistiche, costruttive e di superficie, non è divisibile in più lotti.

RISPOSTA AL QUESITO 8

L'immobile pignorato risulta per intero di proprietà esclusiva della società [REDACTED]

L'atto di pignoramento immobiliare per quanto sopra è stato notificato.

RISPOSTA AL QUESITO 9

Al momento del sopralluogo l'immobile non era occupato.

RISPOSTA AL QUESITO 10

L'immobile pignorato risulta catastalmente di proprietà per 1/1 [REDACTED] della quale amministratore [REDACTED], e non esiste alcuna sentenza di assegnazione. **(Allegato 3)**

RISPOSTA AL QUESITO 11

Nell'immobile esecutato lo scrivente CTU non ha riscontrato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Gli unici vincoli sono di natura condominiale (prospetti, copertura, smaltimento acque bianche e nere).

RISPOSTA AL QUESITO 12

Il sottoscritto CTU non ha rilevato l'esistenza di vincoli e pesi gravati da censo, livello o uso civico, diritti demaniali od altro.

RISPOSTA AL QUESITO 13

Il procedimento estimativo utilizzato per la stima dell'immobile esecutato consisterà nel determinare quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta. Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo della stima. Nel caso specifico, l'aspetto economico è individuato nel più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, da valutare allo stato attuale.

Fra i diversi metodi che si possono utilizzare per determinare il valore di mercato, si è ritenuto più idoneo mediare tra quello analitico e quello sintetico comparativo.

Stima analitica - Il procedimento

Il criterio applicabile ai fini della determinazione del valore di mercato, si basa sull'applicazione dell'espressione $V=B/i$, dove B è il reddito medio annuo ritraibile dal

proprietario, con il fabbricato dato in locazione, o supposto tale. Il valore B viene determinato per differenza tra il canone medio annuo normale di affitto e le spese medie annue normali che sostiene, o dovrebbe sostenere il proprietario con il fabbricato dato in locazione (quote assicurative, deprezzamento, manutenzione dei manufatti, servizi vari, imposte, tasse e contributi vari, spese di amministrazione ecc.) Nel caso specifico in esame l'ammontare di tali spese può ragionevolmente fissarsi nella misura del 25% del canone annuo. Con i si è indicato il saggio di capitalizzazione, o saggio medio di investimento del fabbricato in oggetto, ricavabile in modo diretto attraverso confronto con altri fabbricati simili, di cui sono noti i redditi e i valori, oppure per via indiretta sulla base del saggio di interesse mediamente ritraibile da altri investimenti paragonabili per sicurezza e durata d'impiego. Trattandosi nel caso in esame di fabbricato ad uso residenziale, e tenuto conto di quanto illustrato in precedenza, valutate le influenze ascendenti e discendenti, il valore i mediamente si aggira tra il 4,5/5,5 lordo può essere ragionevolmente fissato in ragione del 4,5%.

Stima sintetica - procedimento

Si tratta di esprimere un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con beni analoghi oggetto di scambio negli ultimi tempi, utilizzando quale parametro il valore per unità di superficie convenzionale (€/mq).

Per entrambe le metodologie di stima si è fatto riferimento sia a quanto riportato dal borsino delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sia a quanto riportato dagli annunci di vendita/affitto delle agenzie immobiliari più affermate e competenti che esercitano sul territorio comunale nella zona di interesse dell'immobile oggetto di stima.

STIMA ANALITICA

Il calcolo

Per procedere alla stima analitica dell'immobile pignorato la scrivente ha preso in considerazione due parametri di riferimento:

1. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate aggiornata al primo semestre 2024 relativamente alla zona periferia/Is Arenas, Perda Bona/Perda Longa - Codice di zona: D2 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile - Destinazione: Residenziale; **(Allegato 6)**
2. Il valore di mercato degli affitti mensili in locazione tratto dalle agenzie immobiliari locali nella stessa zona del bene pignorato. **(Allegato 10)**

A tal fine utilizzando il primo parametro di riferimento considerato, tratto dalla banca dati

dalle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, è stato ipotizzato un più probabile canone di affitto per l'unità immobiliare esecutata destinata ad abitazione di tipo economico, nelle condizioni e stato in cui si trova, escluso gli arredi, pari a € 5,70 a mq lordi/mese, per un importo mensile conseguente di (€/mq 75,59x5,90 €) = € 445,98 mensili anticipati.

Utilizzando il secondo parametro di riferimento, cioè secondo l'andamento immobiliare della zona rispetto agli affitti mensili di immobili simili a quello in esame, dati in locazione attraverso le agenzie immobiliari, si aggira mediamente tra € 550,00 e € 650,00 mensili anticipati.

Considerati i valori ricavati dai due parametri la scrivente ritiene di adottare quale canone ordinario anticipato il valore puro di locazione di € 600,00 escluso spese di utenza e varie. Il saggio di capitalizzazione derivata dal rapporto tra il reddito annuo ed il prezzo di mercato di tale immobile. Per gli immobili residenziali mediamente si aggira fra il 4,5/ 5,5 % lordo.

Nel caso specifico si applica un saggio di interesse pari al 4,5%

Tutto ciò premesso si ottiene:

Canone ordinario mensile anticipato: € 600,00

Canone annuo posticipato: € 600,00 x (12+78/12x0,045) = € 7.375,50

Manutenzione, imposte, amministrazione e altre voci:

€ 7.375,50 x 0,25 = € 1.843,875

Per cui: € 7.375,50 - € 1.843,87 = € 5.531,63

Valore di calcolo: € 5.531,63/0,045 = € 122.925,11

Valore di calcolo arrotondato: € 5.531,63 / 0,045 = **€ 123.000,00**

Calcolo delle detrazioni per la regolarizzazione dell'immobile

- Spese tecniche per pratica in accertamento di conformità : € 3.000,00
- Sanzione e diritti: € 700,00
- Spese Tecniche nuova Docfa : € 500,00
- Diritti nuova Docfa: € 70,00
- Totale spese a dedurre: € 4.270,00

Totale spese per regolarizzare l'immobile: € 4.270,00

Determinazione del valore secondo la stima analitica.

Da quanto sopra descritto si ottiene che:

Valore attuale dell'immobile globalmente = Valore di calcolo – (spese regolarizzazione)

Valore attuale dell'immobile globale = (€ 123.000,00 – € 4.270) = **€ 118.730,00**

Il valore della porzione dell'immobile avente una superficie di 5.89 mq di altra ditta non

esecutata è dato da:

- (Valutazione globale) (€)/(mq)(sup. totale) = Valutazione a mq (€/mq)
- Valore Superficie a mq = (118.730 € / 68.00 mq) = 1746,03 €/mq

Il valore della porzione di immobile non eseguita è dato da:

- Superficie x (valutazione a mq) = 5.89 mq x 1746,03 €/mq = € 10.231,73

La porzione di immobile eseguita è dato da :

(€ 118.730,00 - €10.231,73) = € 108.498,27

IL VALORE DELLA POZIONE DI IMMOBILE ESECUTATA = € 108.498,27

STIMA SINTETICA

Il calcolo

Per procedere alla stima sintetica dell'immobile pignorato la scrivente ha preso in considerazione due parametri di riferimento:

1. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate aggiornata al primo semestre 2024 relativamente alla zona periferia/Is Arenas, Perda Bona/Perda Longa - Codice di zona: D2 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile - Destinazione: Residenziale; **(Allegato 6)**
2. Il valore di mercato di immobili in vendita tramite l'ausilio delle agenzie immobiliari locali, aventi stesse o simili caratteristiche a quello in oggetto localizzati nella stessa zona. **(Allegato 10)**

A tal fine utilizzando il primo parametro di riferimento considerato, tratto dalla banca dati dalle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, è stato ipotizzato un più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare eseguita destinata ad abitazione di tipo civile, nelle condizioni e stato in cui si trova, escluso gli arredi, pari a € 1675,00 a mq lordi.

Utilizzando il secondo parametro di riferimento (max), cioè secondo l'andamento immobiliare di immobili in vendita attraverso supporto delle agenzie immobiliari locali, attraverso un'accurata indagine ed un adeguato confronto dei valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, tenuto conto della zona di ubicazione, delle caratteristiche tecnologiche, della consistenza, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione, è stato possibile determinare su più campioni di unità immobiliari, un valore commerciale medio oscillante tra € 180.000,00 (115,00 mq) e € 151.000,00 (91,00 mq) quindi tra €/mq 1.565,00 e €/mq 1.660,00

Nel caso specifico è stato assunto un valore medio pari a €/mq 1600,00

In base alle misurazioni effettuate e dalla restituzione planimetrica **(Allegato 8)**, risultano

le seguenti superfici lorde coperte (comprehensive di tamponature e tramezzi):

- Superficie Commerciale lorda residenziale mq 64,74
- Superficie Commerciale lorda non residenziale veranda=mq 10,85x0,30=mq 3,26

TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE = mq. 68,00

Il valore dell'immobile in esame, tenuto conto di quanto sopra considerato risulta quindi pari a: €/mq 1.600,00 x mq 68,00 = **€ 108.800,00**

Calcolo delle detrazioni per la regolarizzazione dell'immobile

- Spese tecniche per pratica in accertamento di conformità : € 3.000,00
- Sanzione e diritti: € 700,00
- Spese Tecniche nuova Docfa : € 500,00
- Diritti nuova Docfa: € 70,00
- Totale spese a dedurre: € 4.270,00

Totale spese per regolarizzare l'immobile: € 4.270,00

Determinazione del valore secondo la stima sintetica

Da quanto sopra descritto si ottiene che:

Valore attuale dell'immobile = Valore di calcolo – (spese regolarizzazione immobile):

- **Valore di calcolo** = [€ 108.800,00 – € 4.270,00] = **€ 104.530,00**

Valore della porzione dell'immobile avente una superficie di 5,89 mq di altra ditta non eseguita è dato da:

- (Valutazione globale) (€)/(mq)(sup. totale) = Valutazione a mq (€/mq)
- Valore Superficie a mq = (104.530,00 € / 68,00 mq) = 1.537,20 €/mq

Il valore della porzione di immobile non eseguita è data da:

- **Superficie x (valutazione a mq) = 5,89 mq x 1.537,20 €/mq = € 9.054,11**

La porzione di immobile eseguita è data da :

(€ 104.530,00 - € 9.054,11) = € 95.475,89

IL VALORE DELLA PORZIONE DI IMMOBILE ESECUTATA = € 95.475,89

Visti i risultati ottenuti con l'applicazione dei due metodi di stima, analizzato il mercato immobiliare nella zona d'interesse, viste le caratteristiche costruttive dell'immobile, lo stato dei luoghi e la conformità dello stesso rispetto atti autorizzativi, la scrivente C.T.U. al fine di addivenire al valore di mercato dell'immobile eseguito, ritiene di procedere alla media aritmetica tra i due valori ottenuti.

Comparazione fra i risultati ottenuti:

- Valore ottenuto da stima analitica € 108.498,27
- Valore ottenuto da stima sintetica € 95.475,89

Valore medio delle due stime = $[(€ 108.498,27 + € 95.475,89)/2] = € 101.987,08$

La scrivente C.T.U. tenuto conto delle spese forfettarie per la regolarizzazione dell'immobile il suo più probabile valore di mercato è pari a €. 101.987,08 (diconsi euro centouno mila e novecento ottantasette/08).

Il Valore arrotondato della porzione di immobile eseguita è € 102.000,00 (diconsi euro centodue mila/00)

RISPOSTA AL QUESITO 14

L'immobile eseguito ricade all'interno di un fabbricato plurifamiliare ma avendo ingresso indipendente, è escluso dalle spese ordinarie e straordinarie che riguardano i beni comuni non censibili (scala, area cortilizia), dall'indagine effettuata non sono stati riscontrati debiti nei confronti del condominio per interventi straordinari quali manutenzione facciate, coperture, impianti di smaltimento acque nere e bianche.

RISPOSTA AL QUESITO 15

Il C.T.U. ha provveduto a compilare la check list dei principali controlli effettuati, nonché il riepilogo di tutti i dati inerenti alla procedura esecutiva. **(Allegato 11)**

CONCLUSIONI

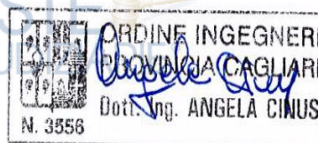
Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con gli allegati e la documentazione fotografica.

Il trattamento dei dati personali presenti nella relazione e allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e dell'art. 616 del c.p.

Selargius li, 21/11/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Angela Cinus



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1_RICEVUTA INVIO MODULO INFORMATIVO PER L'ESECUTATO
- ALLEGATO 2_ VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 3_ISPEZIONI IPOTECARIE.pdf
- ALLEGATO 3.a_ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA.pdf
- ALLEGATO 4_VISURA E PLANIMETRIA IMMOBILE
 - ALLEGATO 4(a)_ VISURA ALTRA DITTA NON ESECUTATA
 - ALLEGATO 4(b)_ESTRATTO DI MAPPA ED ELABORATO PLANIMETRICO
- ALLEGATO 5_VISURA CAMERA DEL COMMERCIO DI CAGLIARI
- ALLEGATO 6_SPECIFICHE QUOTAZIONI IMMOBILIARI BORSINO A.E.
- ALLEGATO 7_ RISULTANZE ACCESSO ATTI IMMOBILE ELABORATI
- ALLEGATO 8 – REV. 02 _ PROGETTUALI DELLO STATO DI FATTO
- ALLEGATO 9_ DOC. FOTOGRAFICA IMMOBILE
- ALLEGATO 10_ANNUNCI DI VENDITA AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI
- ALLEGATO 11_CHECK LIST SUI CONTROLLI EFFETTUATI
- ALLEGATO 12_RIEPILOGO DATI ESECUZIONE IMMOBILIARE
- ALLEGATO 12. Rev. 02_RIEPILOGO DATI ESECUZIONE IMMOBILIARE
- ALLEGATO 13_COPIA FOTOSTATICA DELLE RICEVUTE SPESE ANTICIPATE
- ALLEGATO 14_PARCELLA C.T.U.