



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
SEZ. CIVILE



ESECUZIONE IMMOBILIARE



N. R.G.E. 262/2024



PERIZIA DELL'ESPERTO



Ex art. 568 c.p.c.



Creditore Procedente

[REDACTED]



Rappresentante

[REDACTED]



Debitore Esecutato



[REDACTED]

G.E. Dott.ssa Silvia Cocco



Perito Estimatore Nicoletta Mattana



PREMESSA

La sottoscritta ing. Nicoletta Mattana, nata a Cagliari il 26 aprile 1974 con studio in Elmas, via Maestrale n. 24, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 6203, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cagliari, nominata Consulente Tecnico nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, in data 17/01/2025, dal G.E. Dott.ssa Silvia Cocco, in virtù di quanto esposto, all'esperto estimatore viene richiesto quanto segue:

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo ufficio;*
- 2) *a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando che 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 dichiarazioni 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'articolo 34 DPR 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% 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.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 9) accerti se l'immobile è "libero" o "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 di documenti rinvenuti o esibiti);
- 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 che la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti; +

La sottoscritta al fine di evadere l'incarico ricevuto, esaminata la documentazione presente nel fascicolo, ha proceduto alle indagini e ai rilievi del caso, esponendo qui di seguito i risultati.

RIASSUNTO RIEPILOGATIVO PRINCIPALI DATI IDENTIFICATIVI RES. 291/2023	
CREDITORE PROCEDENTE	██████████ rappresentata da ██████████
DEBITORI	██████████
STATO CIVILE	Coniugato in comunione dei beni
IMMOBILE PIGNORATO	Civile abitazione di tipo economico
DATI CATASTALI	NCEU foglio 7 particella 2173 sub 6
INDIRIZZO	Via San Platano n. 20 Villaspeciosa
DOC.ART. 567, cpc	Completa
DESTINAZIONE URBANISTICA	Zona B a completamento residenziale
CONFORMITÀ URB.	conforme
CONFORMITA' CATASTO	conforme
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE	88.270,00 €



IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO – DATI CATASTALI

L'immobile oggetto del presente procedimento è per l'intera proprietà del debitore il sig. [REDACTED] che risulta sposato in comunione dei beni. Si tratta di un'abitazione di tipo economico sito nel Comune di Villaspeciosa (CA) in via San Platano n. 20, identificato al NCEU al foglio. 7 particella 2173 sub. 6, consistenza 3,5 vani, piano terra.

Si precisa che l'immobile proviene dal foglio 7 particella 2173 sub. 1 con variazione catastale del 24/10/2008 n. 39042.1/2008, derivante dal foglio 7 particella 2055, unione dei mappali 2052 (ex 131), 2053 (ex 450), 2054 (ex 1239 e a sua volta derivante dal mappale 132).

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo ufficio;*

La sottoscritta ha provveduto a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore.

- 2) *a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 567, 2° comma c.p.c., è stata verificata la completezza della documentazione relativa all'immobile pignorato. Dalle verifiche effettuate risulta depositata relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, comprensiva delle trascrizioni e iscrizioni relative all'immobile nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Pertanto, la documentazione risulta completa e non si rilevano omissioni o elementi inidonei tali da dover essere segnalati. Dalla relazione notarile si evince la provenienza ultraventennale dell'intera proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, acquisito con atto di compravendita a rogito del notaio Dolia Marcello da Cagliari (CA) del 11/01/2007 rep. 24374/11356.

b) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Dalla verifica della documentazione agli atti e dalla documentazione acquisita presso il portale dell'Agenzia delle Entrate risulta che per l'immobile ubicato nel comune di Villaspeciosa in via



San Platano n. 20; NCEU foglio 7 particella 2173, subalterno 6, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all'ultimo ventennio, sono le seguenti:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/02/2007 - Registro Particolare 4089 Registro Generale 5792 Pubblico ufficiale DOLIA MARCELLO Repertorio 24374/11356 del 11/01/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA piena proprietà bene oggetto del presente procedimento (nella sua precedente identificazione Foglio 7 particella 2173 sub. 1).
- ISCRIZIONE CONTRO del 04/04/2007 - Registro Particolare 2462 Registro Generale 14141 Pubblico ufficiale DOLIA MARCELLO Repertorio 24875/11780 del 03/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a favore di Intesa san Paolo contro [REDACTED] gravante su immobile oggetto del presente procedimento (nella sua precedente identificazione Foglio 7 particella 2173 sub. 1).
- ISCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 - Registro Particolare 6767 Registro Generale 25781 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS.- CAGLIARI Repertorio 4913/2010 del 20/07/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Immobile sito in VILLASPECIOSA(CA) oggetto del presente procedimento.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2015 - Registro Particolare 12378 Registro Generale 15758 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 1315/2015 del 20/03/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobile sito in VILLASPECIOSA(CA) oggetto del presente procedimento (nella sua precedente identificazione Foglio 7 particella 2173 sub. 1).
- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2024 - Registro Particolare 32289 Registro Generale 41735 Pubblico ufficiale U.N.E.P. DELLA CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 6666 del 26/11/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobile sito in VILLASPECIOSA(CA) oggetto del presente procedimento.

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

All'interno del fascicolo risulta già depositato l'estratto di mappa catastale, prodotto dal creditore procedente. Tale documento è ritenuto idoneo alla corretta identificazione del compendio pignorato, non rendendosi necessaria l'acquisizione di ulteriori mappe censuarie.

Inoltre, considerato che l'immobile non è terreno, non si è proceduto alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica, in quanto non previsto ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

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

È stato acquisito l'atto di compravendita che si allega alla presente.

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.;

Nei documenti prodotti dal creditore procedente non è stato rinvenuto il certificato di stato civile dell'esecutato. La sottoscritta ha pertanto provveduto ad acquisire detto certificato presso il Comune di Villaspeciosa, unitamente al certificato di matrimonio. Dal certificato di matrimonio non risultano annotazioni a margine relative a convenzioni patrimoniali, da cui si desume che il matrimonio sia stato contratto in regime di comunione legale dei beni. Si evidenzia altresì che il matrimonio è stato celebrato in data anteriore all'acquisto dell'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo.

Poiché il pignoramento non risulta notificato al coniuge dell'esecutato, la presente perizia provvede a darne formale segnalazione al creditore procedente e al Giudice dell'Esecuzione, come da disposizioni ricevute.

- 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.);*

Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo è una unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata in zona centrale nel Comune di Villaspeciosa, con accesso principale da via San Platano, identificabile con i seguenti dati:

- Comune: Villaspeciosa (SU)
- Indirizzo: via San Platano n. 20
- Piano: Terra
- Categoria catastale: A/3 – Abitazione di tipo economico
- Identificazione catastale attuale: Foglio 7, mappale 2173, subalterno 6

L'immobile è composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, una camera, un bagno, con doccia a pavimento, un ampio ripostiglio e cortile di pertinenza esclusiva.

Esternamente è presente un cortile privato adibito anche a parcheggio, accessibile sia tramite ingresso pedonale che carrabile dalla via San Platano.

SUPERFICI CALPESTABILI DEI SINGOLI AMBIENTI	
DESCRIZIONE	mq
PIANO TERRA	
Ingresso/soggiorno	15,45
Angolo cottura	8,22
Disimpegno	3
Camera	4,65
Bagno	6,67
Ripostiglio	14,25
Cortile	42,5



Caratteristiche interne ed esterne

L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento fa parte di un maggior fabbricato residenziale, composto da quattro unità abitative distribuite su tre piani fuori terra.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura costituita da blocchi tipo Poroton, poggianti su fondazioni in cemento armato. I solai sono in laterocemento, mentre i tramezzi interni sono realizzati in mattone forato dello spessore di 8 cm.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate con colori chiari. Nel soggiorno le pareti verticali sono rifinite con pittura tipo stuccato veneziano.

I pavimenti interni sono in mattonelle di gres porcellanato, mentre le pareti del bagno sono completamente rivestite con piastrelle in gres.

Le soglie delle porte d'ingresso e i davanzali delle finestre sono in marmo.

Le porte interne sono in legno scuro, mentre gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, corredati da persiane in legno.

La facciata esterna è rifinita con intonaco premiscelato termoisolante, tinteggiato con colori chiari, e inserti in pietra naturale, impiegata anche per la recinzione perimetrale del lotto. La copertura è a falde inclinate, rivestita con tegole tipo coppo.

Il cortile antistante, di pertinenza esclusiva, presenta una pavimentazione in pietra naturale.

Impianti

L'immobile è dotato di impianto idrico, fognario ed elettrico del tipo sottotraccia. È presente l'impianto a gas per la cucina e il fabbisogno d'acqua calda sanitaria è soddisfatto da un impianto a gas la cui caldaia è situata nel cortile esterno assieme alle bombole di gas che servono sia il gas per la cucina che la caldaia per l'acqua calda sanitaria.

Sono presenti le pompe di calore in ogni ambiente ad eccezione del bagno.

In relazione agli impianti suddetti non risulta alcuna dichiarazione di conformità.

Stato manutentivo

Le condizioni generali dell'immobile risultano ottime, con finiture di buona qualità, assenza di segni di degrado e impiantistica funzionale.



- 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.

Il bene attuale oggetto del presente procedimento ubicato nel comune di Villaspesiosa in via San Platano n. 20; risulta identificabile catastalmente al NCEU al Foglio 7 Particella 2173, Subalterno 6.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta conforme alla descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.

Non si rilevano difformità. I dati indicati nell'atto di pignoramento sono corretti e consentono la univoca identificazione del bene.

- 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;*

La planimetria catastale depositata risulta conforme allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, non essendo emerse difformità planimetriche.

QUESITO 6

- 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 dichiarazioni 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il*

conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'articolo 34 DPR 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali.

L'immobile oggetto di pignoramento, secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Villaspeciosa, ricade in zona B – Zona a completamento residenziale, destinata alla realizzazione e completamento di edifici ad uso abitativo.

La costruzione è stata originariamente autorizzata con Permesso di Costruire n. 18/06 del 13/11/2006, rilasciato per la realizzazione di un locale ad uso commerciale.

Successivamente è stata presentata DUAAP al fine di richiedere il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale.

Presso il Comune di Villaspeciosa è stata acquisita la documentazione tecnica (elaborati piante prospetti e sezioni come da permesso di costruire n. 18/06 allegata alla DUAAP, prot. n. 3698 del 02/05/2011, comprensiva del timbro di vidimazione SUAP.

A seguito del sopralluogo effettuato e della verifica della documentazione amministrativa acquisita, si attesta la conformità edilizia dell'immobile alla normativa urbanistico-edilizia vigente e agli elaborati progettuali depositati.

Non sono state rilevate difformità edilizie né abusi edilizi. Non risultano presentate istanze di condono edilizio e non sussistono violazioni sanabili o da sanare ai sensi della normativa richiamata (art. 46, comma 5, DPR 380/2001 e art. 40, comma 6, L. 47/1985).

Presso gli atti del Comune non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

- 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;***

Si ritiene che il bene pignorato non sia vendibile in più lotti.

- 8) ***Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso***

contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile pignorato è per l'intera quota di proprietà del debitore.

- 9) *Accerti se l'immobile è "libero" o "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 di documenti rinvenuti o esibiti);*

L'immobile pignorato risulta occupato dal debitore e dal coniuge.

- 10) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

L'immobile pignorato risulta occupato dal debitore e dal coniuge.

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

Dalla consultazione del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Villaspeciosa, l'immobile risulta ricadere nella Zona B – completamento residenziale, destinazione priva di vincoli storico-artistici, paesaggistici o di altro tipo. L'immobile pignorato risulta libero da vincoli artistici, storici, 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;*

A seguito della consultazione dei dati catastali e delle informazioni disponibili negli atti allegati al fascicolo, non risultano gravami sul bene pignorato, identificato catastalmente nel Comune di Villaspeciosa al foglio 7, particella 2173, subalterno 6.

Il diritto del debitore risulta essere piena proprietà.

Non risulta altresì alcuna attestazione di affrancazione da livelli o usi civici negli atti depositati, né risultano trascrizioni che facciano riferimento a vincoli derivanti da antichi diritti reali su fondi di origine pubblica.

Pertanto, si esclude la sussistenza di pesi riconducibili a censo, livello o uso civico sull'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo.

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;*

Per poter procedere alla determinazione dell'immobile, la sottoscritta ha ritenuto adeguato allo scopo della stima utilizzare la metodologia di stima sintetico comparativa, basandosi sull'esame della situazione di mercato degli immobili aventi analoghe caratteristiche, tenendo conto delle specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare (ubicazione, destinazione, tipologia costruttiva, età, stato di conservazione e manutenzione).

Tale metodo prevede, dapprima la ricerca di un valore medio di mercato, a metro quadro, di fabbricati che siano stati oggetto di vendita in condizioni normali di mercato, con caratteristiche simili al fabbricato da stimare, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, al quale si applicano poi dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di stima, quali età, stato e qualità, dislocazione degli ambienti all'interno delle abitazioni e relativo rispetto delle norme igienico sanitarie (presenza di disimpegni, superfici aeroilluminanti ecc.), esposizione e panoramicità, dimensione, inquinamento da traffico, numero dei servizi igienici presenti, presenza o meno di impianti di riscaldamento e/o condizionamento, presenza o meno di giardini e/o aree per parcheggi ecc.

Per l'individuazione dei prezzi di mercato dei beni simili a quello di stima, sono state svolte delle indagini presso le agenzie immobiliari che operano nella zona di Villaspeciosa, supportate da una verifica dei valori pubblicati nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Il prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima è risultato convergere verso un valore di 1.400,00 €/m² di superficie commerciale, avendo calcolato quest'ultima come somma della superficie utile, del 30% del cortile come sotto riportato:



L'immobile si sviluppa interamente al piano terra ed è composto da:

- Ingresso/soggiorno: 15,45 m²
- Angolo cottura: 8,22 m²
- Disimpegno: 3,00 m²
- Camera: 4,65 m²
- Bagno: 6,67 m²
- Ripostiglio: 14,25 m²



Totale superficie calpestabile interna: 52,24 m²

A questa superficie si aggiunge il cortile di pertinenza esclusiva di 42,50 m², che, ai fini della superficie commerciale, viene computato con un coefficiente di ponderazione del 30%:



$$\rightarrow 42,50 \text{ m}^2 \times 0,30 = 12,75 \text{ m}^2$$

Superficie commerciale totale = 52,24 m² + 12,75 m² = **circa 65 m²**

VALORE DI MERCATO STIMATO

Superficie Commerciale x Valore Unitario €/m² = 65 x 1.400 = **91.000,00 €**



Dall'analisi delle caratteristiche peculiari del fabbricato, considerando la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, la situazione occupazionale dell'immobile, la sottoscritta ha ritenuto congruo applicare un coefficiente correttivo pari a 0,97, da cui deriva il seguente valore:



Valore complessivo dell'immobile 88.270,00 €





QUESITO 14

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

Non è presente il condominio.



1 CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi, la scrivente rassegna la relazione di consulenza tecnica.



Cagliari, 23 agosto 2025



In fede

Il CTU

Dott. Ing. Nicoletta Mattana



Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Planimetria catastale
3. Visura catastale
4. Documenti ufficio tecnico Comune di Villaspeciosa
5. Certificato di matrimonio
6. Atto di compravendita

