

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Meloni Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 278/2023 del R.G.E.
promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



SOMMARIO

Sommario.....	2
INCARICO.....	2
QUESITI.....	3
PREMESSA.....	5
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	6
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	6
MAPPE CATASTALI.....	6
PROVENIENZE VENTENNALI.....	7
STATO CIVILE DELL'ESECUTATO.....	7
DESCRIZIONE.....	8
CONFINI.....	14
CONSISTENZA – CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE.....	14
STATO CONSERVATIVO.....	15
PARTI COMUNI.....	15
DATI CATASTALI.....	15
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	16
CONFORMITA' DATI IDENTIFICATIVI.....	18
REGOLARITA' CATASTALE.....	18
NORMATIVA URBANISTICA.....	19
REGOLARITA' EDILIZIA.....	19
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	20
COMPOSIZIONE LOTTO.....	21
TITOLARITA'.....	21
STATO DI OCCUPAZIONE.....	22
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	22
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.....	22
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	22

INCARICO

Con Decreto del 29.12.2023, il sottoscritto Geom. Meloni Pierluigi, con studio in Via R. Bacone, 4 - 09134 - Cagliari (CA), email geom.meloni.pl@virgilio.it, PEC pierluigi.meloni@geopec.it, Tel. 070 23 50 889, Fax 070 23 50 889, veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03.01.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

- 1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignorami, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore 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.C.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato 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;

Preso atto dell'incarico affidatogli, svolti gli opportuni e preliminari accertamenti con accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teulada, visure catastali e quant'altro utile all'individuazione dei beni immobili oggetto di consulenza, previa comunicazione all'I.V.G. (Istituto

vendite giudiziarie custode del bene) ed attesa la disponibilità dell'esecutato non residente in loco, lo scrivente eseguiva il sopralluogo in data 08.04.2024.

- Sulla base di tutti gli accertamenti svolti, lo scrivente, con deposito telematico del 21.05.2024 comunicava al Giudice delle Esecuzioni (G.E.) in ordine alla situazione rilevata al sopralluogo e riguardanti l'accesso alle unità immobiliari oggetto di stima ed all'area a cortile destinata a parcheggio, ponendo quindi in risalto problematiche anche in ordine a regolarità edilizia conseguenti l'indisponibilità dell'area a parcheggio (si veda allegata relazione per informativa al G.E. del 19.07.2024 depositata in data 22.07.2024).

- In ragione della suddetta informativa, il G.E., così come da verbale d'udienza del 10.10.2024, disponeva che (esaminato anche il titolo di provenienza dell'11.06.2009) il *"ctu deve indicare nella relazione le eventuali irregolarità urbanistiche e il conseguente deprezzamento del compendio derivanti dalla circostanza che l'area a parcheggio appartiene a terzi"*.

NOTA BENE

Come già descritto nella suddetta informativa al G.E., lo scrivente precisa ancora che *"appartiene a terzi"*, non già l'area a parcheggio (interamente ricompresa nel lotto oggetto di pignoramento), ma bensì il passaggio utilizzato per accedervi.

- Preso atto, svolta ogni altra verifica come indicata nel verbale d'udienza del 10.10.2024, lo scrivente ha quindi predisposto la seguente relazione.

PREMESSA

Come da atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione del 24/11/2023, reg. gen. 38772 reg. part. 29193 il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Intero fabbricato ad uso civile abitazione sito in Comune di Teulada (CA) in via Sardegna, distinto in mappa al foglio 4 mappale 1197 (ex mappale 433), piano terreno e primo, così composti:

- - alloggio al piano terra comprendente disimpegno, cucina-pranzo, bagno e camera; in catasto alla Sez. H, Fog. 4 – mapp. 1197 sub. 1, piano T, cat. A/3, cl. 3, vani 2,5 – R.C. € 129,11.
- - altro alloggio al piano terra comprendente disimpegno, bagno, cucina-pranzo, e camera; in catasto alla Sez. H, Fog. 4 – mapp. 1197 sub. 2, piano T, cat. A/3, cl. 3, vani 2,5 – R.C. € 129,11.
- - alloggio al piano primo comprendente bagno, camera, soggiorno e angolo cottura; in catasto alla Sez. H, Fog. 4 – mapp. 1197 sub. 5, piano 1°, cat. A/3, cl. 3, vani 2,5 – R.C. € 129,11.
- - altro alloggio al piano primo comprendente disimpegno, bagno, cucina-soggiorno e due camera; in catasto alla Sez. H, Fog. 4 – mapp. 1197 sub. 6, piano 1°, cat. A/3, cl. 3, vani 3,5 – R.C. € 180,76.
- Con annessi i beni comuni non censibili di cui alla Sezione Urbana H foglio 4 mappale 1197 subalterni 3, 4, e 7.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

RISPOSTA AL QUESITO 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;

Documentazione presente nel fascicolo

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

RISPOSTA AL QUESITO 2. 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;

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 21/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO

Iscritto a CAGLIARI il 20/07/2009

Reg. gen. 22513 - Reg. part. 4009

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da RUOLO

Iscritto a CAGLIARI il 15/10/2019

Reg. gen. 29542 - Reg. part. 4422

Importo: € 121.735,82

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a CAGLIARI il 24/11/2023

Reg. gen. 38772 - Reg. part. 29193

Formalità a carico della procedura

MAPPE CATASTALI

RISPOSTA AL QUESITO 2. 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;

- Vista la wegis fog. 804 di Teulada (Sez. H, fog. 4 all'urbano), nella particella 1197 è inserito correttamente il fabbricato che comprende le U.I. oggetto di consulenza (vedi Allegato).

PROVENIENZE VENTENNALI

RISPOSTA AL QUESITO 2. d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Periodo	Atti			
Dal 27/07/1990 al 11/06/2009	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	DR.SSA FELTER M.L.	11/06/2009	39054	4369
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI	21/12/2023	42346	32020
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/06/1996 al 11/06/2009	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	DR.SSA FELTER M.L.	11/06/2009	39054	4369
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI	21/12/2023	42347	32021
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/10/2003 al 16/04/2024	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	FELTER M.L.	29/10/2003	35047	3155
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI	20/11/2003	42931	29829
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/06/2009 al 16/04/2024	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	DR.SSA FELTER M.L.	18/06/2009	39054	4369
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CAGLIARI	18/06/2009	18656	13214
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

RISPOSTA AL QUESITO 2. 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 rapporti 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 proprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Coniugi in regime di comunione legale dei beni

DESCRIZIONE

RISPOSTA AL QUESITO 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., confine e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc)

- Per semplicità di esposizione si distinguono i beni pignorati denominandoli BENE N° 1, N° 2, N° 3, N° 4, oltre ai beni comuni.

- Premette che tutti i beni immobili in esame fanno parte di un unico fabbricato in Teulada (SU), edificato sul fronte della via Sardegna, con retrostante area a cortile, quest'ultima avente oggi accesso (per situazioni di fatto riscontrate al sopralluogo) da uno stradello privato collegato alla via G. Maria Angioy s.n.c.

- **BENE N° 1 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA CIV. 56 - IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 1** (vedi anche planimetria allegata)

- Piccolo appartamento per civile abitazione, con ingresso diretto dalla via Sardegna civ. 56.

- Si sviluppa al piano terra, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, ampio disimpegno, bagno e camera da letto con porta-finestra diretta verso il cortile comune interno al maggior fabbricato.

- **BENE N° 2 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA, IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 2, - ma con accesso attuale da stradello privato lato via G.M. Angioy -** (vedi anche planimetria allegata)

- Piccolo appartamento per civile abitazione, con ingresso dal cortile comune (sub. 4) ubicato nella parte interna lato opposto alla via Sardegna ed al quale ad oggi si accede da stradello privato collegato alla via G.M. Angioy.

- Si sviluppa al piano terra, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno (a ventilazione forzata) non dotato di finestra.

- **BENE N° 3 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA, IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 5, - ma con accesso attuale da stradello privato lato via G.M. Angioy -** (vedi anche planimetria allegata)

- Con ingresso dal cortile comune (sub. 4) ubicato nella parte interna lato opposto alla via Sardegna ed al quale ad oggi si accede da traversa via G.M. Angioy, trattasi dell'appartamento posto al piano primo con accesso attraverso una scala esterna lato cortile che immette ad un ballatoio/balcone comune dal quale ha anche accesso l'Unità Immobiliare sub. 6.

- Risulta composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno (a ventilazione forzata) non dotato di finestra.

- **BENE N° 4 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA, IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP.**

1197 SUB. 6, - ma con accesso attuale da stradello privato lato via G.M. Angioy - (vedi anche planimetria allegata)

- Appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo del maggior fabbricato, con accesso attraverso la scala esterna nel cortile che immette ad un ballatoio/balcone comune dal quale ha anche accesso l'Unità Immobiliare prima descritta sub. 5.

- Risulta composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno (a ventilazione forzata) non dotato di finestra e due camere da letto con affaccio verso la via Sardegna.

- **BENI COMUNI – TEULADA (SU) - IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUBB. 3, 4, 7.**

- Completano la consistenza del maggior fabbricato di cui sono parte le Unità Immobiliari sopra descritte, le parti comuni rappresentate da:

> Sub. 3 - locale tecnico destinato all'alloggio degli impianti comuni, quali ad esempio quelli relativi alla produzione ed accumulo di acqua calda sanitaria con pannello solare disposto nella copertura a tetto; caldaia a gas; serbatoi in pvc.

> Sub. 4 – Area cortilizia nella parte interna lato opposto alla via Sardegna, attualmente avente unico accesso pedonale da stradello privato, direttamente collegato alla via G.M. Angioy, che si percorre per circa mt. 15/20 e che di fatto costituisce l'unico passaggio (quindi obbligatorio) per le Unità Immobiliari (U.I.) subb. 2, 5, 6, (che non hanno invece accesso diretto dalla via Sardegna); in essa insiste un serbatoio interrato per l'approvvigionamento del gas.

> Sub. 7 – Balcone/veranda, che collegato da una scala al cortile interno, si percorre per accedere alle U.I. al piano primo, subb. 5 e 6.

NOTA DEL CONSULENTE E PRECISAZIONI IN ORDINE ALL'INGRESSO OGGI UTILIZZATO PER ACCEDERE ALL'AREA CORTILIZIA ED ALLE UNITA' IMMOBILIARI SUBB. 2, 5, 6.

- Come da informativa già esposta al GIUDICE (si veda allegato) lo scrivente deve ribadire che:

> le U.I. costituite dall'appartamento al piano terra sub. 2, e dai due appartamenti al piano primo, sub. 5 e 6, nonché la retrostante area comune sub. 4, hanno oggi unico accesso da un ingresso attualmente esercitato attraverso il passaggio su "stradello" che dalla via G. M. Angioy si addentra diretto a servire altri fabbricati di proprietà Didu Giuseppe e proprietà Madeddu, salvo altri (vedi foto seguenti).

Foto 1) 2) Stradello privato attraverso il quale attualmente si esercita l'accesso al B.C.N.C. sub. 4 (area a cortile) e quindi alle Unità Immobiliari sub. 2, 5, 6.



Foto 2)



Foto 3) 4) Ingresso dallo stradello privato all'area cortilizia B.C.N.C. sub. 4), e da questa alle Unità Immobiliari sub. 2, 5, 6.



Foto 4)



> sulla base delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teulada, lo scrivente ha avuto modo di verificare che il suddetto "stradello" non appartarrebbe alle strade pubbliche e pertanto deve intendersi privato. Catastalmente farebbe parte della particella distinta al Catasto Terreni Fog. 804, mappale 1216 ente urbano di mq. 360, privo di

intestazione (area sulla quale in parte insistono fabbricati distinti al catasto urbano alla Sez. H fog. 4 mappale 1216 sub. 1 e 2, rispettivamente intestati a Madeddu Bruno + 3 e a Madeddu Giulia);

> per accedere alla proprietà degli esecutati, il passaggio attraverso il suddetto stradello, verrebbe ad oggi esercitato in conseguenza della chiusura di un ingresso secondario (**non ricadente nel mappale pignorato**) preesistente tra la proprietà Seu (eredi Piras) e la proprietà Marongiu, così come rappresentato nella planimetria facente parte della Tav. 2 del progetto di Variante (C.E. n° 16 del 10.05.2006).

*Vista dal cortile interno (area a parcheggio) nel fabbricato degli esecutati.
Foto che documenta la chiusura dell'accesso prima esercitato tra la proprietà Seu e Marongiu,*



> secondo le informazioni rese dall'Esecutato Sig. [REDACTED], la chiusura del suddetto accesso sarebbe avvenuta in conseguenza di una Sentenza del Tribunale di Cagliari, di cui lo scrivente non ha avuto possibilità di prendere visione in quanto non trascritta a carico degli esecutati ([vedi Allegato elenco sintetico delle formalità trascritte a nome degli esecutati](#)).

> l'accesso alle unità immobiliari, appartamento al piano terra sub. 2, ed ai due appartamenti al piano primo, sub. 5 e 6, avviene quindi dal cortile B.C.N.C. sub. 4 al quale si accede oggi unicamente attraverso il passaggio nello stradello privato prima descritto, collegato alla via G.M. Angioy, per il quale lo scrivente CTU non ha rilevato documentazione che possa giustificare (anche a garanzia di futuri acquirenti) il diritto legalmente acquisito al passaggio di cui trattasi;

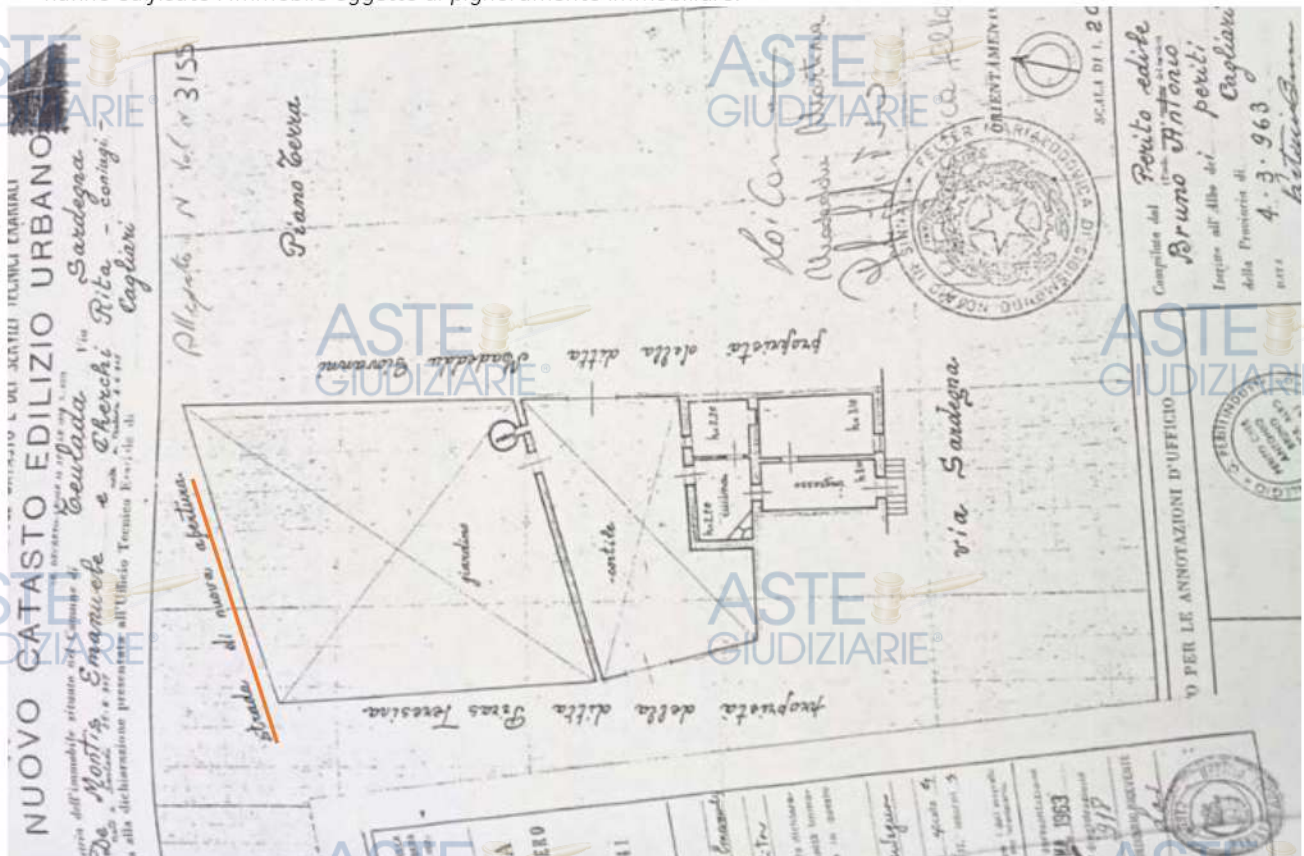
> anche dall'esame dell'atto pubblico di compravendita rogito Dr.ssa M. Felter rep. 35047 del 29.10.2003, a favore degli esecutati Sig.ri [REDACTED] F. e [REDACTED] M., e successivo atto dell'11.06.2009 rogito Dr.ssa M. Felter rep. 39054, non si rilevano elementi o dati che giustificano il diritto al passaggio dallo stradello privato in questione;

- nei suddetti atti pubblici di compravendita il suddetto stradello corrisponde a quello che viene indicato come confinante "strada di nuova apertura", rappresentata anche nella planimetria datata 04.03.1963 allegata al suddetto atto pubblico del 29.10.2003 (vedi immagine seguente) ma senza indicazione di un accesso diretto.

- anche nell'atto pubblico 11.06.2009, l'accesso alle unità immobiliari oggetto di consulenza viene indicato, per quanto attiene all'appartamento al piano terra sub. 1, dalla via Sardegna civ. 56; mentre per tutti i restanti appartamenti, sub. 2, 5, 6, viene indicato l'accesso carrabile dalla via Sardegna civ. 58, attraverso "il mappale 53 sub. a di proprietà Piras".

NOTA BENE: l'ingresso carrabile attraverso il mappale 53 sub. a, proprietà Piras, altro non è che quel passaggio carrabile che al sopralluogo si è rilevato chiuso (murato) in ragione di quelle che sarebbero state le decisioni assunte con Sentenza del Tribunale di Cagliari (che ancora alla data del 19.11.2024 non risulta trascritta).

PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA rogito Dr.ssa M. Felter rep. 35047, con il quale gli esecutati hanno acquistato la vecchia casa con adiacente cortile – giardino su cui poi hanno edificato l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare.



- **BENE N° 1 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA CIV. 56 IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 1.**
- Via Sardegna, proprietà Seu, proprietà degli stessi esecutati (appartam. Sub. 2), e cortile comune (sub. 4).
- **BENE N° 2 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA CIV. 56 IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 2.**
- Proprietà Seu, proprietà degli stessi esecutati (appartam. Sub. 1), e cortile comune (sub. 4).
- **BENE N° 3 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA CIV. 56 IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 5.**
- Proprietà Seu per due lati, e cortile comune (sub. 4) alle U.I. oggetto di consulenza e proprietà degli stessi esecutati (appartam. Sub. 6),
- **BENE N° 4 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA CIV. 56 IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 6.**
- Via Sardegna, proprietà Seu, proprietà degli stessi esecutati (appartam. Sub. 5), cortile comune (sub. 4) ed ancora proprietà Madeddu Bruno e più.

CONSISTENZA – CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

- **BENE N° 1 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA CIV. 56 IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 1.**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	48,50 mq	1,00	48,50 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				48,50 mq		
PARTI COMUNI:						
- Area a cortile - sub. 4, circa mq. 325,00 x per la quota di un 1/4				81,21 mq		
- Locale tecnico – sub. 3, mq. 8,50 x per la quota di un 1/4				2,12 mq		

- **BENE N° 2 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA - IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 2, - ma con accesso attuale da stradello privato lato via G.M. Angioy-**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,90 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq		
PARTI COMUNI:						
- Area a cortile - sub. 4, circa mq. 325,00 x per la quota di un 1/4				81,21 mq		
- Locale tecnico – sub. 3, mq. 8,50 x per la quota di un 1/4				2,12 mq		

- BENE N° 3 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA - IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 5, - ma con accesso attuale da stradello privato lato via G.M. Angioy -

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione	35,60 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	2,75 m	Primo
Balcone comune sub. 7 (per la quota ½)		10,00 mq	0,25	1,25 mq		
Totale superficie convenzionale:				42,25 mq		
PARTI COMUNI:						
- Area a cortile - sub. 4, circa mq. 325,00 x per la quota di un 1/4				81,21 mq		
- Locale tecnico – sub. 3, mq. 8,50 x per la quota di un 1/4				2,12 mq		

- BENE N° 4 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA - IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 6, - ma con accesso attuale da stradello privato lato via G.M. Angioy -

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione	47,70 mq	53,00 mq	1,00	53,00 mq	2,75 m	Primo
Balcone comune sub. 7 (per la quota ½)		10,00 mq	0,25	1,25 mq		
Totale superficie convenzionale:				54,25 mq		
PARTI COMUNI:						
- Area a cortile - sub. 4, circa mq. 325,00 x per la quota di un 1/4				81,21 mq		
- Locale tecnico – sub. 3, mq. 8,50 x per la quota di un 1/4				2,12 mq		

STATO CONSERVATIVO

- Lo stato di conservazione del fabbricato e quindi delle quattro unità immobiliari, può nel complesso, anche in ragione della vetustà (anni della costruzione), definirsi normale (vedi anche allegata documentazione fotografica).

PARTI COMUNI

- > Sub. 3 - locale tecnico
- > Sub. 4 – Area cortilizia
- > Sub. 7 – Balcone/veranda

DATI CATASTALI

- BENE N° 1 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA CIV. 56, IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 1.

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano	Graffato
H	4	1197	1		A3	3	2.5 vani	mq. 47	€129,11	T	

- BENE N° 2 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA, IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 2.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano	Graffato
H	4	1197	2		A3	3	2,5 vani	mq. 36	129,11	T	

- BENE N° 3 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA, IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 5.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano	Graffato
H	4	1197	5		A3	3	2,5 vani	mq. 41	129,11	1°	

- BENE N° 4 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA, IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 6.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €	Piano	Graffato
H	4	1197	6		A3	3	3,5 vani	mq. 52	180,76	1°	

- Tutte le Unità Immobiliari risultano correttamente intestate agli esecutati Signori:

- 1) [REDACTED] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
- 2) [REDACTED] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA CIV. 56 - IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 1

Periodo	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/11/2005	Catasto Fabbricati Sez. H, Fg. 4, Part. 433 Categoria A6, Cons. 4 VANI
Dal 08/11/2005 al 16/04/2009	Catasto Fabbricati Sez. H, Fg. 4, Part. 1197 Categoria A6
Dal 16/04/2009 al 16/04/2024	Catasto Fabbricati Sez. H, Fg. 4, Part. 1197, Sub. 1

BENE N° 1 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA CIV. 56 - IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP.
1197 SUB. 2

Periodo	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/11/2005	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 433 Categoria A6, Cons. 4 VANI
Dal 08/11/2005 al 16/04/2009	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1197 Categoria A6
Dal 16/04/2009 al 16/04/2024	Catasto Fabbricati Sez. H, Fg. 4, Part. 1197, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 VANI Rendita € 129,11 Piano T

BENE N° 1 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA CIV. 56 - IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP.
1197 SUB. 5

Periodo	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/11/2005	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 433 Categoria A6, Cons. 4 VANI
Dal 08/11/2005 al 16/04/2009	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1197 Categoria A6
Dal 16/04/2009 al 16/04/2024	Catasto Fabbricati Sez. H, Fg. 4, Part. 1197, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 VANI Rendita € 129,11 Piano 1

BENE N° 1 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA CIV. 56 - IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP.
1197 SUB. 6

Periodo	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/11/2005	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 433 Categoria A6, Cons. 4 VANI
Dal 08/11/2005 al 16/04/2009	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1197 Categoria A6
Dal 16/04/2009 al 16/04/2024	Catasto Fabbricati Sez. H, Fg. 4, Part. 1197, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 VANI Rendita € 180,76 Piano 1

La ditta catastale risulta corretta.

CONFORMITA' DATI IDENTIFICATIVI

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

- BENE N° 1 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA CIV. 56 IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 1.
- BENE N° 2 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA, IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 2.
- BENE N° 3 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA, IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 5.
- BENE N° 4 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA, IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 6.

I dati contenuti nell'atto di pignoramento, identificano correttamente gli immobili pignorati.

REGOLARITA' CATASTALE

RISPOSTA AL QUESITO 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 abusive 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;

- BENE N° 1 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA CIV. 56 IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 1.
- BENE N° 2 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA, IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 2.
- BENE N° 3 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA, IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 5.
- BENE N° 4 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA, IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 6.

- Le planimetrie catastali acquisite risultano conformi allo stato attuale dei luoghi.

- Per la sola U.I. al piano primo sub. 5, si segna la diversa destinazione (come camera) del vano Angolo Cottura che risulta realizzato nell'ingresso soggiorno.

- Si ribadisce inoltre per quanto riguarda l'accesso alle U.I. subb. 2, 5, 6 ed all'area a cortile comune, che questo è oggi esercitabile soltanto da stradello privato lato via G.M. Angioy.

NORMATIVA URBANISTICA

RISPOSTO AL QUESITO 2. 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;

- Secondo il vigente PUC, l'immobile in esame ricade in parte nella zona A Centro Storico, sottozona A2; ed in parte in zona B di Completamento Residenziale, sottozona B1. Come da progetto approvato (n° 19/2006), le singole zone corrispondono ad una superficie rispettivamente di mq. 177,00 e mq. 269,00.

REGOLARITA' EDILIZIA

RISPOSTA AL QUESITO 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;

- Facendo seguito alla richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente CTU in data 09.01.2024, prot. 484 del 10.01.2024, volta ad acquisire *progetti e concessioni edilizie* riguardanti i beni immobili pignorati, l'Ufficio Tecnico del comune di Teulada ha provveduto alla consegna della seguente documentazione:

- a) Permesso di costruire n° 19 del 10.05.2006, con relativi allegati "relazione" ed "elaborati di progetto approvato" (vedi allegati);
- b) Autorizzazione di variante del 08.06.2009 al Permesso di costruire n° 19/2006, con relativi allegati "relazione" ed "elaborati di progetto approvato" (vedi allegati);

- Sulla base di quanto rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Teulada, dal confronto tra le tavole di progetto approvato e la situazione dallo scrivente rilevata al sopralluogo, nella consistenza del fabbricato e nelle quattro unità immobiliari in esso ricomprese, non si riscontrano sostanziali difformità.

- Si evidenzia comunque:

- 1) l'attuale impedimento (per chiusura di un accesso carrabile e non definito e certo accesso da stradello privato) all'utilizzo dell'area a parcheggio di mq. 54 prevista in progetto;
- 2) la diversa destinazione del vano angolo cottura nell'appartamento al piano primo distinto dal sub. 5 (l'angolo cottura è realizzato nell'ingresso soggiorno).

NOTA BENE

- Quanto al punto 1) è regolarizzabile con l'acquisizione o dimostrando il diritto all'accesso praticato dallo stradello oggi risultante privato;
- Quanto al punto 2) è sanabile mediante pratica per mancata SCIA e variazione catastale

DOCFA.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- BENE N° 1 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA CIV. 56 IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 1.
 - BENE N° 2 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA, IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 2. - ma con accesso attuale da stradello privato lato via G.M. Angioy –
 - BENE N° 3 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA, IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 5. - ma con accesso attuale da stradello privato lato via G.M. Angioy –
 - BENE N° 4 – ALLOGGIO IN TEULADA (SU) - VIA SARDEGNA, IN CATASTO ALLA SEZ. H, FG. 4 MAPP. 1197 SUB. 6. - ma con accesso attuale da stradello privato lato via G.M. Angioy –
- Per quanto a vista, il fabbricato e le unità immobiliari in esso presenti, mostrano in generale caratteristiche costruttive di tipo tradizionale e rifiniture di tipo medio, che sinteticamente si riassumono come segue:
- > *struttura portante in pilastri c.a. e muratura in laterizio tipo poroton;*
 - > *solai intermedi del tipo misto, con travetti bausta, pignatte in laterizio e caldana in cls; solaio di copertura a tetto doppia falda, con travi e tavolato in legno a vista nei vani al piano primo;*
 - > *pannelli isolanti rigidi e tegole a coppi a protezione verso l'esterno;*

- > tramezzi e divisioni interne agli appartamenti in mattoni laterizi forati da cm. 8x15x30;
- > impianto idrico con tubi di rame sanitario incassati nelle murature; impianto fognario in tubi di polietilene;
- > impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria alimentato da impianto con pannello solare, accumulo nel locale tecnico al piano terra e centralina a gas (Vaillant); oltre a pompe di calore presenti in vari ambienti;
- > impianto elettrico del tipo sottotraccia con punti luce e prese di corrente in ogni ambiente;
- > intonaci in malta cementizia finite al fratazzo liscio e tinteggiati;
- > Infissi esterni, porte e finestre in pvc color legno dotati di vetrocamera (privi di avvolgibili/persiane, o comunque elementi oscuranti);
- > porte interne color noce del tipo tamburate;
- > soglie e davanzali in marmo spessore cm. 3;
- > pavimenti in piastrelle di Klinker o similari; rivestimenti di parete nei bagni e angolo cottura in piastrelle di vario tipo;
- > bagni completi di sanitari in vetrochina, con vaso, lavabo, bide e piatto doccia/o vasca;
- > aree libere in gran parte a giardino (non curato privo di particolari sistemazioni) ed in minima parte (sul fronte del fabbricato) pavimentato con battuto di cemento.

COMPOSIZIONE LOTTO

RISPOSTA AL QUESITO 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 estimative i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- Le quattro Unità Immobiliari pignorate unitamente ai beni comuni, vengono messe in vendita costituendo altrettanti n° 4 LOTTI.

TITOLARITÀ

RISPOSTA AL QUESITO 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominative 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 estimative 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 dal L. 3 giugno 1940, n. 1078;

- Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

██████████ ██████████ proprietà per la quota pari a ½ in regime di comunione dei beni

██████████ ██████████ proprietà per la quota pari a ½ in regime di comunione dei beni

- Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- Per la quota pari a 1/1 della piena proprietà

STATO DI OCCUPAZIONE

RISPOSTA AL QUESITO 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);

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

- Le unità immobiliari risultano arredate ma libere, non occupate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

RISPOSTA AL 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 relative al bene pignorato;

- Non risulta che nel fabbricato di cui sono parte le unità immobiliare sia stato costituito condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

RISPOSTA AL QUESITO 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;

- Come da atti di compravendita rogito Dr.ssa M. Felter rep. 35047 del 29.10.2003, a favore degli esecutati Sig.ri [REDACTED] F. e [REDACTED] M., e successivo atto dell'11.06.2009 rogito Dr.ssa M. Felter rep. 39054, **si rileva che a "carico del cortile compravenduto esiste servitù di passaggio pedonale e carrabile ad esclusivo vantaggio dell'unità immobiliare limitrofa identificata in catasto con il mappale 434 (433)" di proprietà del Sig. Madeddu Giovanni o attuali suoi eredi.**

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

RISPOSTA AL QUESITO 12) 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 di 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;

- Rilevate caratteristiche generali delle Unità Immobiliari oggetto di consulenza, ovvero ubicazione, tipologia, consistenza e stato di conservazione, al fine di procedere alla stima del loro più probabile valore venale attuale, lo scrivente ha svolto un'indagine di mercato assumendo utili informazioni in ordine ai prezzi medi di mercato di immobili comparabili nell'abitato di Teulada.
- Nell'assumere utili informazioni ha anche preso in considerazione le rilevazioni su banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e Osservatorio Immobiliare FIAIP, di cui in appresso si riportano i prospetti riassuntivi.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: TEULADA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	L	3,2	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	850	L	2,2	3,2	L

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI A TEULADA

	NUOVO O RISTRUTTURATO		OTTIME CONDIZIONI O IN BUONO STATO		DA RISTRUTTURARE	
	€min	€max	€min	€max	€min	€max
Centro	900	1.310	750	1.100	600	800
Semicentro	600	700	550	650	450	500
Periferia	900	1.300	850	1.100	700	900

valori espressi a mq

COMPRAVENDITE CASE AL MARE A TEULADA

	NUOVO O RISTRUTTURATO		OTTIME CONDIZIONI O IN BUONO STATO		DA RISTRUTTURARE	
	€min	€max	€min	€max	€min	€max
Tuerredda - Sa Pinnetta - sulla costa	3.000	7.000	1.400	1.980	1.150	1.450

valori espressi a mq

COMPRAVENDITE A TEULADA DI:

UFFICI		LOCALI COMMERCIALI		CAPANNONI			
€min	€max	€min	€max	€min	€max		
Centro	600	780	650	900	Artigianali	400	830
Semicentro	400	550	500	650	Industriali	400	800
Periferia	730	950	650	950			

valori espressi a mq

- In ragione dei dati così acquisiti, tenuto conto delle caratteristiche generali delle U.I. (delle dimensioni o "taglio di superficie"), lo scrivente ritiene di poter quindi definire il più probabile valore venale attuale delle Unità Immobiliari, in ragione di un valore unitario di €/mq. 1.100,00 di superficie convenzionale; oltre ancora al valore delle parti comuni, quali il locale tecnico sub. 3 in ragione di €/mq. 550,00, ed il valore dell'area a cortile sub. 4 per €/mq. 150,00 (così tenendo conto per quest'ultima anche di una sua potenziale cubature ancora edificabile).

Nota Bene:

- Dal valore che sarà così calcolato per ogni singola unità immobiliare, oltre a costi per variazioni catastali e mancata SCIA relative al BENE 3), saranno portati in detrazione:

- > il 10% per "l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto";
- > il 15% per l'attuale condizione che rende necessario disporre di un accesso certo da stradello privato che consenta di accedere alle Unità Immobiliari BENE 2, BENE 3 e BENE 4, nonché l'utilizzo dell'area parcheggio all'interno del lotto come prevista nel progetto approvato (area comune a tutte le unità immobiliari). Per il BENE 1 tale detrazione si considera del 10% per la sola indisponibilità dell'area a parcheggio essendo infatti servita da ingresso pedonale diretto dalla via Sardegna civ. 56.

- per cui si avrà:

Lotto 1

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Valore della quota in cifra tonda
	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - PIANO TERRA Alloggio in Teulada (SU) - via Sardegna civ. 56 in catasto alla Sez. H fg. 4 mapp. 1197 sub. 1	mq. 48,5	€ 1.100,00	€ 53.350,00	1/1	€ 53.350,00
PARTI COMUNI per la quota di 1/4					
Area a cortile - sub. 4	mq. 325,00	€ 150,00	€ 48.750,00	1/4	€ 12.187,00
Locale tecnico - sub. 3	mq. 8,50	€ 550,00	€ 4.675,00	1/4	€ 1.169,00
Valore di stima:					€ 66.706,00
a dedurre il 10% - "assenza garanzia per vizi del bene venduto"					-€ 6.670,60
a dedurre il 10% - "assenza garanzia attuale accesso all'area a parcheggio"					-€ 6.670,60
VALORE VENALE ATTUALE					€ 53.400,00

Lotto 2

(con accesso attuale da stradello privato lato via G.M. Angioy)

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore della quota in cifra tonda
	convenzionale				
Bene N° 2 - PIANO TERRA					
Alloggio in Teulada (SU) - via Sardegna in catasto alla Sez. H fg. 4 mapp. 1197 sub. 2	mq. 37,00	€ 1.100,00	€ 40.700,00	1/1	€ 40.700,00
PARTI COMUNI per la quota di 1/4					
Area a cortile - sub. 4	mq. 325,00	€ 150,00	€ 48.750,00	1/4	€ 12.187,00
Locale tecnico - sub. 3	mq. 8,50	€ 550,00	€ 4.675,00	1/4	€ 1.169,00
Valore di stima:					€ 54.056,00
a dedurre il 10% - "assenza garanzia per vizi del bene venduto"					-€ 5.405,60
a dedurre il 15% - "assenza garanzia attuale accesso all'area a parcheggio"					-€ 8.108,40
VALORE VENALE ATTUALE					€ 40.500,00

Lotto 3

(con accesso attuale da stradello privato lato via G.M. Angioy)

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore della quota in cifra tonda
	convenzionale				
Bene N° 3 - PIANO PRIMO					
Alloggio in Teulada (SU) - via Sardegna in catasto alla Sez. H fg. 4 mapp. 1197 sub. 5	42,25	€ 1.100,00	€ 46.475,00	1/1	€ 46.475,00
PARTI COMUNI per la quota di 1/4					
Area a cortile - sub. 4	325,00	€ 150,00	€ 48.750,00	1/4	€ 12.187,00
Locale tecnico - sub. 3	8,50	€ 550,00	€ 4.675,00	1/4	€ 1.169,00
Valore di stima:					€ 59.831,00
a dedurre il 10% - "assenza garanzia per vizi del bene venduto"					-€ 5.983,10
a dedurre il 15% - "assenza garanzia attuale accesso all'area a parcheggio"					-€ 8.974,65
a dedurre costi onorari e spese per mancata SCIA e DOCEA					-€ 1.500,00
VALORE VENALE ATTUALE					€ 43.400,00

Lotto 4

(con accesso attuale da stradello privato lato via G.M. Angioy)

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore della quota in cifra tonda
	convenzionale				
Bene N° 4 - PIANO PRIMO					
Alloggio in Teulada (SU) - via Sardegna in catasto alla Sez. H fg. 4 mapp. 1197 sub. 6	54,25	€ 1.100,00	€ 59.675,00	1/1	€ 59.675,00
PARTI COMUNI per la quota di 1/4					
Area a cortile - sub. 4	325,00	€ 150,00	€ 48.750,00	1/4	€ 12.187,00
Locale tecnico - sub. 3	8,50	€ 550,00	€ 4.675,00	1/4	€ 1.169,00

Valore di stima:	€ 73.031,00
a dedurre il 10% - "assenza garanzia per vizi del bene venduto"	-€ 7.303,10
a dedurre il 15% - "assenza garanzia attuale accesso all'area a parcheggio"	-€ 10.954,65
VALORE VENALE ATTUALE	€ 54.800,00

- Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 22/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Meloni Pierluigi

Allegati

- ✓ Visure ipotecarie
- ✓ Visure – mappe – planimetria catastale
- ✓ Planimetria stato attuale dei luoghi
- ✓ Documentazione rilasciata dal Comune di Teulada (Concessione edilizia e progetto approvato)
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Informativa al Giudice



INFORMATIVA AL GIUDICE



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E 278/2023

**Oggetto: ESITO DELLE INDAGINI SVOLTE AL FINE DI ACCERTARE
REGOLARE ACCESSO ALLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI
PIGNORAMENTO.**

- Ill.ma Dottoressa Silvia Cocco, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari.

- Facendo seguito all'istanza già da me inoltrata il 21.05.2024, lo scrivente CTU geom. Pier Luigi Meloni in appresso precisa:

a) Sono sottoposti a pignoramento, alcuni piccoli appartamenti per civile abitazione facenti parte di un unico fabbricato ubicato in Teulada nella via Sardegna e distinti in catasto alla Sez. H, fog. 4, mappale 1197, sub. 1, 2, 5, 6, con annessi beni comuni non censibili Sez. H, fog. 4, mappale 1197, sub. 3, 4 e 7. (vedi elaborato planimetrico Allegato 1);

b) L'unità Immobiliare costituita dall'appartamento al piano terra, distinto dal sub. 1, ha accesso diretto dalla via Sardegna civ. 56 (vedi immagine seguente);



- Le tre restanti Unità Immobiliari, ed in particolare l'appartamento al piano terra sub. 2, ed i due appartamenti al piano primo, sub. 5 e 6, nonché la retrostante area comune sub. 4, hanno invece accesso unico da un ingresso secondario attualmente esercitato attraverso il passaggio su "stradello" che dalla via G. M. Angioy si addentra diretto a servire altri fabbricati di proprietà Didu Giuseppe e proprietà Madeddu, salvo altri (vedi immagini seguente).

NOTA BENE: si precisa, che con riferimento alla via G.M. Angioy, gli ingressi alle suddette due proprietà (Didu e Madeddu), risultano rispettivamente distinti dai numeri civici 55 e 57;

Foto 1) 2) 3) Stradello privato attraverso il quale attualmente si esercita l'accesso alle Unità Immobiliari sub. 2, 5, 6 ed al B.C.N.C. sub. 4



Foto 2)



Foto 3) Ingresso alle proprietà Didu e Madeddu contraddistinte con numero civico 55 e 57



Foto 4) 5) Ingresso dallo stradello privato all'area cortilizia B.C.N.C. sub. 4), e da questa alle Unità Immobiliari sub. sub. 2, 5, 6.

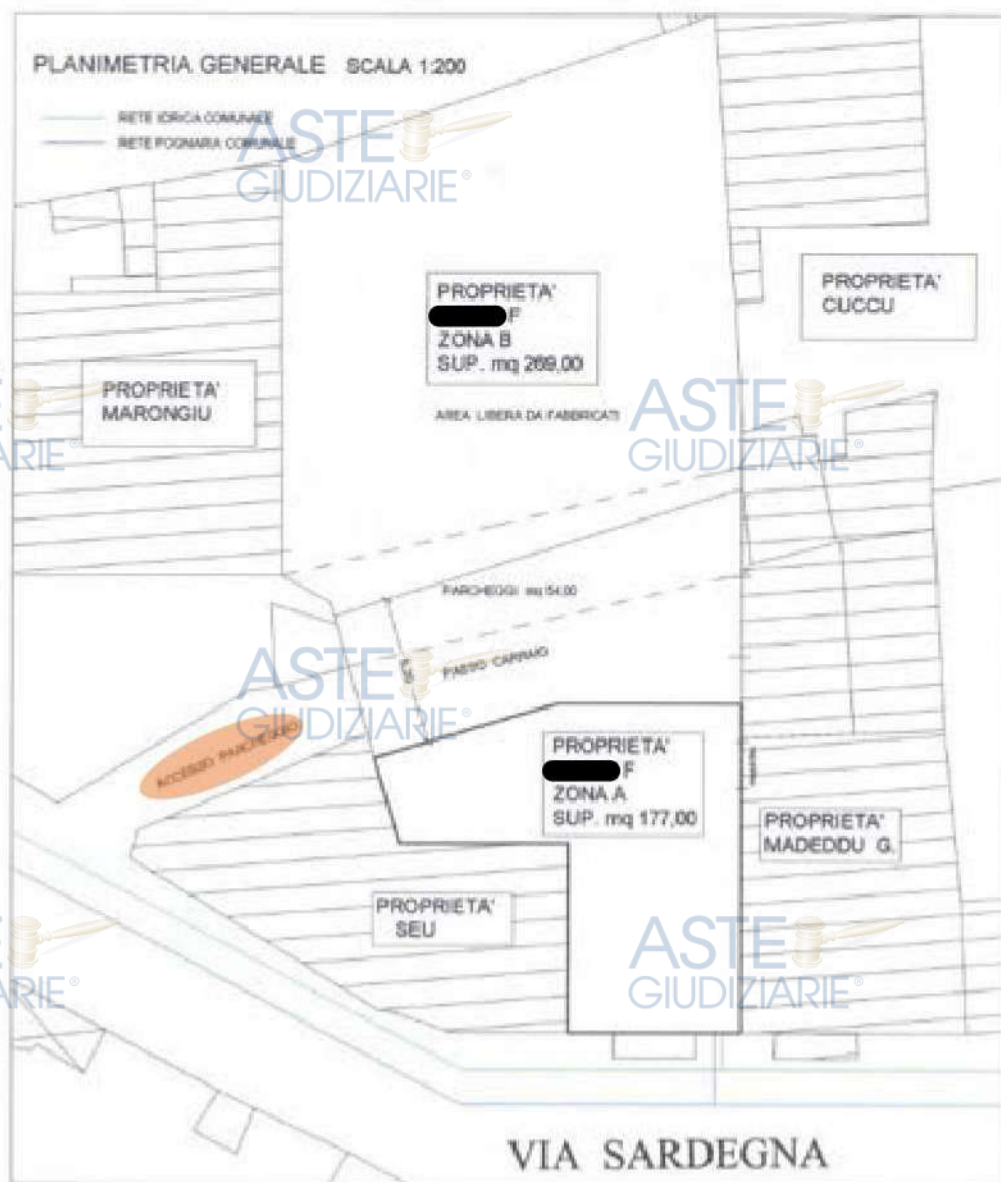


Foto 4)



c) Sulla base delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Teulada, lo scrivente ha avuto modo di verificare che il suddetto "stradello" non apparterebbe alle strade pubbliche e pertanto deve intendersi privato. Catastralmente farebbe parte della particella distinta al Catasto Terreni Fog. 804, mappale 1216 *ente urbano di mq. 360, privo di intestazione* (area sulla quale in parte insistono dei fabbricati distinti al catasto urbano alla Sez. H fog. 4 mappale 1216 sub. 1 e 2, rispettivamente intestati a Madeddu Bruno + 3 e a Madeddu Giulia;

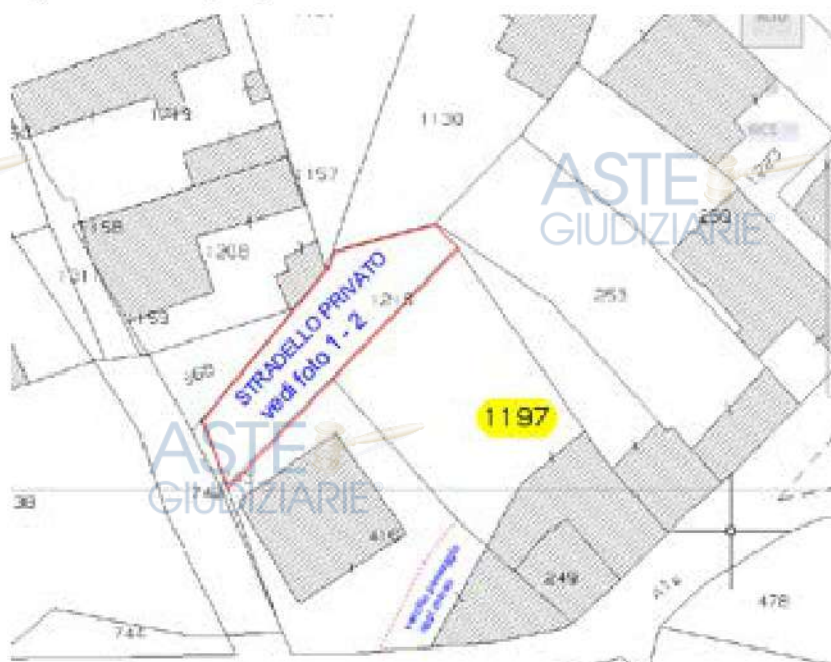
d) Per accedere alla proprietà degli esecutati, il passaggio attraverso il suddetto stradello, verrebbe ad oggi esercitato in conseguenza della chiusura di un ingresso secondario preesistente tra la proprietà Seu e la proprietà Marongiu, così come rappresentato nella planimetria facente parte della Tav. 2 del progetto di Variante (C.E. n° 16 del 10.05.2006) come da immagine seguente.



*Vista dal cortile interno (area a parcheggio) nel fabbricato degli esecutati.
Foto che documenta la chiusura dell'accesso prima esercitato tra la proprietà Seu e Marongiu,*



- Secondo le informazioni rese dall'Esecutato Sig. [REDACTED], la chiusura del suddetto accesso sarebbe avvenuta in conseguenza di una Sentenza del Tribunale di Cagliari, di cui lo scrivente non ha avuto possibilità di prendere visione (seppure richiesta al Sig. [REDACTED] F. come da mail in data 20.06.2024 che si produce in allegato).



e) L'accesso alle unità immobiliari, appartamento al piano terra sub. 2, ed ai due appartamenti al piano primo, sub. 5 e 6, avviene quindi dal cortile B.C.N.C. sub. 4 il cui ingresso è oggi esercitabile unicamente attraverso il passaggio nello stradello privato prima descritto, collegato alla via G.M. Angioy, per il quale lo scrivente CTU non ha rilevato documentazione che possa



giustificare (anche a garanzia di futuri acquirenti) il diritto legalmente acquisito al passaggio di cui trattasi.

- Anche dall'esame dell'atto pubblico di compravendita rogito D.ssa M. Felter rep. 35047 del 29.10.2003, a favore degli esecutati Sig.ri [REDACTED] F. e [REDACTED] M., non si rilevano elementi o dati che giustifichino il diritto al passaggio dallo stradello privato in questione.
- Si deve però evidenziare, lasciando al Giudice ogni più corretta interpretazione, che nella planimetria datata 04.03.1963 allegata al suddetto atto pubblico (vedi immagine seguente), laddove oggi è presente lo stradello privato come sopra descritto, viene indicata, già al tempo, la presenza di una "strada di nuova apertura", senza però rappresentare alcun evidente accesso all'area cortilizia (oggi B.C.N.C. sub. 4).

PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA rogito D.ssa M. Felter rep. 35047, con il quale gli esecutati hanno acquistato la vecchia casa con adiacente cortile – giardino su cui poi hanno edificato l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare.



f) Si evidenzia inoltre che l'accesso all'area cortilizia si rende necessaria non soltanto per consentire attraverso la stessa l'ingresso alle Unità Immobiliari come sopra richiamate, ma anche per garantire l'utilizzo dell'area a parcheggio prevista ed indicata nel progetto approvato C.E. n° n° 16 del 10.05.2006, **parkeggio in assenza del quale verrebbe meno anche la regolarità edilizia.**

- Per quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di non poter quindi definire la perizia di stima richiesta con l'incarico ricevuto, senza prima attendere che la S.V. Ill.ma valuti le situazioni come sopra esposte e che possono essere ostative alla vendita degli immobili, o ne disponga invece la stima seppure nelle condizioni come sopra descritte.

- li 19.07.2024

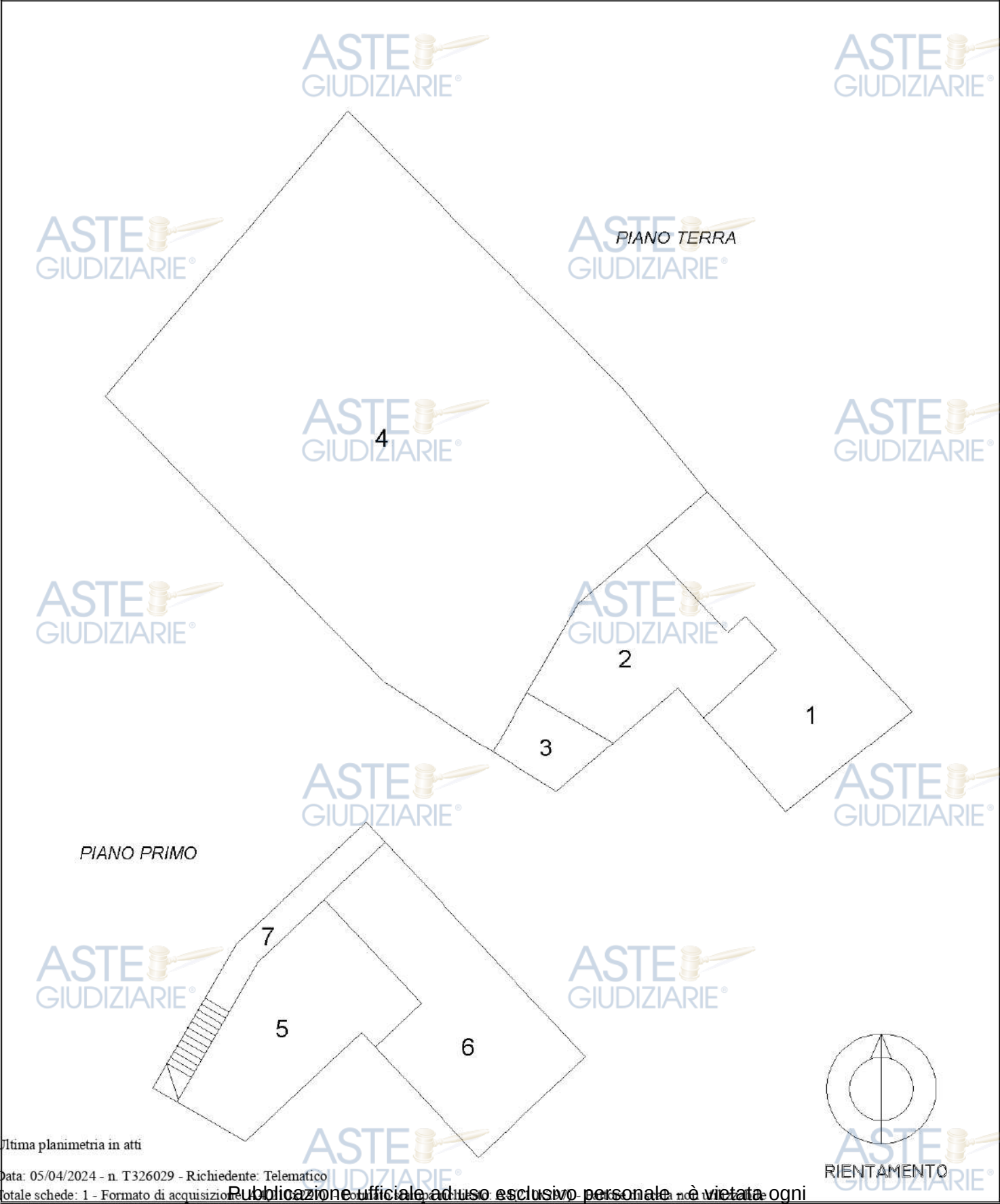
Con Osservanza

Il C.U.
Geom. Pier Luigi Meloni

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Zedda Francesco	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Cagliari	N. 5224

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cagliari

Comune di Teulada	Protocollo n. CA0179161 del 16/04/2009
Sezione: H Foglio: 4 Particella: 1197	Tipo Mappale n. 152625 del 31/03/2009
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 200	



Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2024 - Comune di TEULADA(L154) - < Sez. urbana H - Foglio 4 Particella 1197 >
Firmato Da: MELONI PIER LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42a6e78f1d778c614c5b5767279d29