



# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 291 /2022



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- CREDITORE PIGNORANTE: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- DEBITORE: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



IL GIUDICE DELLA ESECUZIONE

*Dott.ssa Flaminia Ielo*

IL CONSULENTE ESPERTO

*Dott.Ing. David Pintus*



**1** **PREMESSA**

**2**

**2** **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

**9**

**3** **IMMOBILI PIGNORATI - DATI CATASTALI**

**11**

**4** **RISPOSTE AI QUESITI**

**12**

**4.1** **RISPOSTA AL QUESITO N. 1**

**4.2** **RISPOSTA AL QUESITO N. 2**

**4.3** **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

**4.4** **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

**4.5** **RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

**4.6** **RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

**4.7** **RISPOSTA AL QUESITO N. 7**

**4.8** **RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

**4.9** **RISPOSTA AL QUESITO N. 9**

**4.10** **RISPOSTA AL QUESITO N. 10**

**4.11** **RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

**4.12** **RISPOSTA AL QUESITO N. 12**

**4.13** **RISPOSTA AL QUESITO N. 13**

**5** **ELENCO ALLEGATI**

**29**

**6** **CONCLUSIONI**

**30**



**1. PREMESSA**

Il sottoscritto xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, libero professionista con studio a xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e all'Albo dei consulenti presso Codesto Tribunale, è stato nominato in qualità di Esperto per l'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe e gli è stato chiesto di rispondere ai seguenti quesiti:

1) provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

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

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si 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 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;



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

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far



pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

- e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;
- f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Il sottoscritto ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

## 2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio allorché il sottoscritto C.T.U. analizzava la documentazione rinvenuta in atti.

L'esame di tali documenti evidenziava che il soggetto debitore e il relativo immobile oggetto di pignoramento erano identificati come di seguito:

- **Intestatario:**

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

- Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà del seguente immobile:  
Appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Sant'Antioco, Via Fra Ignazio n. 38, contraddistinto con il numero interno sei della scala A, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 13, Particella 3026 sub.6, Piano 2, Cat.A/3, superficie: 91 mq; con tutte le pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, nulla escluso o eccettuato.

È stata inizialmente inviata all'esecutato l'informativa per i debitori, predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, sia all'indirizzo relativo all'Immobile pignorato nel Comune di Sant'Antioco nella via Fra Ignazio, 38 che al domicilio dichiarato nel Comune di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Delle relative raccomandate a.r. inviate, la prima è ritornata al mittente per compiuta giacenza, mentre la seconda è stata consegnata (*ricevuta a firma xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*).

L'analisi procedeva con l'acquisizione di visure e planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento mediante procedura telematica all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali (*v. Allegati*).

Le operazioni peritali proseguivano quindi presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Sant'Antioco, a cui il sottoscritto C.T.U. richiedeva la possibilità di accedere a tutta la documentazione utile inerente all'immobile oggetto di pignoramento (concessione edilizia, stralcio dello strumento urbanistico, eventuale esistenza di vincoli, presenza di abusi, atti di sanatoria, ecc.).

In data 23.01.2024, in base a precedente disposizione del G.E., è stato effettuato un sopralluogo nell'immobile pignorato ed è stata fornita l'assistenza richiesta dal custode, in quanto quest'ultimo rappresentava che senza l'ausilio dell'esperto non era in grado di individuare correttamente l'immobile oggetto di custodia.

In tale occasione il custode ha pertanto proceduto alla liberazione dell'immobile pignorato e, considerato che l'immobile era libero e in particolare il debitore non era presente, sono state effettuate le varie attività peritali necessarie.

In particolare, si è proceduto ad un esame del fabbricato e relative pertinenze, compresi rilievi e misurazioni per la determinazione dell'effettiva consistenza dell'immobile, con alcuni limiti derivanti dalla presenza di arredi e altri elementi



interferenti.

Per il completamento della descrizione dello stato dei luoghi è stata prodotta quindi la documentazione fotografica degli ambienti interni e viste esterne (v. *Allegati*).

Si allega il verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte. Non sono presenti dichiarazioni rese dall'occupante in quanto l'immobile era libero. (v. *Allegati*).

### 3 IMMOBILI PIGNORATI - DATI CATASTALI

Dall'esame dell'atto di pignoramento e sulla base della documentazione in atti, si riporta l'individuazione catastale:

- Appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Sant'Antioco, Via Fra Ignazio n. 38, contraddistinto con il numero interno sei della scala A, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 13, Particella 3026 sub.6, Piano 2, Cat.A/3, superficie: 91 mq; con tutte le pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, nulla escluso o eccettuato. R.C.: Euro 312,46.
- Quota pignorata pari a 1/1 del diritto di piena proprietà, con tutte le pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, nulla escluso o eccettuato.

L'immobile risulta essere intestato a:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Diritto di proprietà per 1/1, con domicilio dichiarato in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

### 4 RISPOSTE AI QUESITI

#### 4.1 RISPOSTA AI QUESITI N. 1 - 2

Da un esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua



completezza sulla base dell'art. 567, 2° comma c.p.c., essendo presente il Certificato Notarile (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), dal quale si riportano gli elementi principali, considerato che è stato redatto sulla base degli accertamenti esperiti dal Notaio sui registri catastali e sui registri immobiliari sino al giorno 21/10/2022 per le iscrizioni e per le trascrizioni:

- bene immobile sito nel Comune di Sant'Antioco, distinto in Catasto Fabbricati Foglio 13 , mappale 3026, subalterno 6, categoria A3 di vani 5,5.

Provenienze:

- Atto pubblico rogito dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 26 marzo 2009 - repertorio 22137, portante compravendita, trascritto in data 01 aprile 2009 ai numeri 6899 di particolare e 9685 di generale.

Con il presente atto pubblico i Signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, vendono la piena proprietà al Signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, che accetta ed acquista nel Comune di Sant'Antioco, abitazione di tipo economico, distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 13 mappale 3026 subalterno 6, categoria A3 di vani 5,5, posta al secondo piano del maggior fabbricato alla Via Fra Ignazio civico 38, contraddistinta con il numero 6 della scala "A".

Provenienza per i Signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:

Atto pubblico rogito dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 11 gennaio 2001 - repertorio 36935, portante compravendita, trascritto in data 01 febbraio 2001 al numeri 2336 di particolare e 3362 di generale. Con il presente atto pubblico i Signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, acquistano la piena proprietà dell'abitazione di tipo economico, sita nel Comune di Sant'Antioco, distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 13 mappale 3026 subalterno 6, categoria A3 di vani 5,5 posta al secondo piano del maggior fabbricato posto tra la Via Fra Ignazio e traversa Fra Ignazio.

Elenco delle iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti:

il Notaio certifica che l'immobile in oggetto, con specifico riferimento agli identificativi catastali sopra indicati, è caratterizzato dalla seguente storia ipotecaria:

- Atto pubblico rogito dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 26 marzo 2009 - repertorio 22138, portante ipoteca volontaria, iscritto in data 01 aprile 2009 ai numeri 1528 di particolare e 9686 di generale.
- Ipoteca volontaria a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Roma, la quale ha concesso al Signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, un mutuo di euro 104.000,00 da rimborsare in anni 30, garantito dalla somma ipotecaria di euro 208.000,00 e da immobile sito nel Comune di Sant'Antioco, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 13 mappale 3026 subalterno 6 categoria A3 di vani 5,5.
- Atto Giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario in data 12 settembre 2022 repertorio 4071/2022, portante atto cautelare, trascritto in data 28 settembre 2022 ai numeri 23057 di particolare e 30993 di generale.
- Verbale di pignoramento immobili a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro il Signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sopra immobile sito nel Comune di Sant'Antioco alla via Fra Ignazio civico 38, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 13 mappale 3026 subalterno 6 categoria A3 di vani 5,5.
- Certificazione catastale:  
alla data del 21 ottobre 2022 gli immobili oggetto della presente



relazione risultano in catasto come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antioco intestato per la proprietà a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx : Foglio 13 mappale 3026 subalterno 6 categoria A/3 di vani 5,5 Via Fra Ignazio civico 38, piano 2, totale metri quadri 91, totale escluse aree scoperte metri quadri 88, come da variazione del 09.11.2015. Inserimento in visura dei dati di superficie, come da variazione del quadro tariffario del giorno 01.01.1992.

Storia degli intestati dell'immobile:

anteriormente al ventennio si rileva dalla visura storica catastale che il bene in oggetto era di proprietà di:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (dall'impianto al 03/07/1983 antecedente l'impianto meccanografico): Diritto di proprietà per 1000/1000 (deriva dall'impianto meccanografico del 30/06/1987);

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Diritto di: Proprietà per 3/4 dal 03/07/1983 al 20/11/1987;

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Diritto di: Proprietà per 1/4 dal 03/07/1983 al 20/11/1987;

I suddetti diritti di proprietà derivano dal Documento del 03/07/1983 - Voltura in atti dal 07/06/1990 Rogante xxxxxxxxxxxxxxxxxxx Registrazione UR Sede Iglesias (CA) Volume 560 n. 3 del 14/10/1983 (n. 107/1987);

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Diritto di: Proprietà per 500/1000 dal 20/11/1987 al 11/01/2001;

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Diritto di: Proprietà per 500/1000 dal 20/11/1987 al





celebrato (v. Allegati).

L'immobile pignorato è stato acquistato in data (2009) antecedente al matrimonio (2020), come risulta anche da quanto dichiarato dall'esecutato (acquirente) all'art. 8 dell'atto di compravendita sopracitato (a rogito xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

Si rileva inoltre che, in base a quanto indicato nel "Certificato di Vicende Domiciliari" rilasciato dal Comune di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, il debitore ha cambiato più volte domicilio e dal "Certificato contestuale Anagrafico di nascita, di Residenza, di Stato civile" (dato derivante dall'ANPR) risulterebbe attualmente di stato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (v. Allegati).

#### 4.2 RISPOSTA AL QUESITO N. 3

##### a) Ubicazione e descrizione

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Sant'Antioco, Via Fra Ignazio civico 38, piano 2, con accesso dalla medesima via.

Risulta confinante con vano scala, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, come rilevabile graficamente dall'allegata planimetria catastale.

L'appartamento si trova al secondo piano di un edificio composto da altre unità immobiliari, con accesso da una scala interna comune.

È costituito dai seguenti ambienti: ingresso, disimpegno, cucinino, soggiorno, bagno, due camere, un ripostiglio, due verande chiuse con vetrate.

Sono stati ottenuti solo pochi elementi utili da parte dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Sant'Antioco, per cui le seguenti considerazioni sulle caratteristiche interne ed esterne dell'immobile si basano essenzialmente su una semplice analisi visiva:



- murature perimetrali esterne in muratura o blocchi intonacati e tinteggiati - spessore ~ 30 -:- 50 cm (in alcune zone si evidenzia la necessità di interventi di risanamento superficiale);
- probabile presenza di modeste opere in calcestruzzo armato;
- l'accesso all'appartamento avviene attraverso una scala interna, comune a tutte le unità immobiliari che fanno parte dell'edificio complessivo che comprende anche l'appartamento pignorato;

- muri divisorii in laterizi forati intonacati e tinteggiati;
- solaio piano probabilmente in latero-cemento;
- solaio di copertura piano;
- intonaci del tipo comunemente realizzato in ambito civile;
- i serramenti esterni sono di materiali e colori non uniformi nei vari ambienti (legno, alluminio, vetri semplici, con e senza persiane, con e senza zanzariere);
- i pavimenti e rivestimenti sono in grès ceramico e/o materiali simili e in buone condizioni;
- sanitari in vetrochina di colore bianco;
- si evidenzia la presenza di un gradino all'interno del bagno (h. ~ 20 cm);
- Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti;
- Non è disponibile il certificato di abitabilità;
- Non è presente l'attestazione di prestazione energetica;

Per consentire una visione di insieme più completa, si allegano inoltre gli elaborati principali relativi al progetto presentato per la domanda di sanatoria. (v.

*Allegati).*

L'edificio in cui è inserito l'appartamento risulta in generali buone condizioni di manutenzione interna, ad eccezione delle due verande in cui sono evidenti fenomeni di degrado superficiale e tracce di umidità localizzate. La veranda di



superficie maggiore è caratterizzata da una buona vista panoramica.

Sulle facciate esterne del fabbricato si notano alcuni tratti di intonaco e tinteggiatura in condizioni non ottimali. Da un'analisi visiva non sono stati rilevati cedimenti strutturali, infiltrazioni rilevanti o evidenti tracce di umidità.

La superficie calpestabile è approssimativamente:

### Piano 2

Camera 1 ~ 9,24 mq

Bagno ~ 4,28 mq

Camera 2 ~ 14,46 mq

Ripostiglio ~ 2,57 mq

Pranzo-soggiorno ~ 22,23 mq

Cucinino ~ 6,64 mq

Disimpegno ~ 2,09 mq

Veranda 1 ~ 2,01 mq

Veranda 2 ~ 4,80 mq

**Totale superficie calpestabile: ~ 68,32 mq**

Sulla base di tali dati, considerando quindi anche l'incidenza delle murature e applicando gli usuali coefficienti moltiplicativi convenzionali sopraindicati alle varie superfici, si perviene ad una **superficie commerciale di ~ 90,00 mq** che sarà successivamente utilizzata per la stima del valore dell'immobile.

### **4.3 RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono a quelli attuali.

#### 4.4 RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Il fabbricato risulta accatastato, come si evince dalle visure e planimetria catastale dell'immobile che si allegano in copia.

Sono state rilevate solo alcune lievi differenze nelle posizioni delle partizioni interne rispetto a quelle indicate nella planimetria catastale.

#### 4.5 RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Attualmente coesistono due strumenti urbanistici nel del Comune di Sant'Antioco, il PUC vigente e il nuovo PUC adottato, per cui, in attesa della approvazione definitiva del PUC adottato si dovrà fare riferimento alle prescrizioni più restrittive tra i due.

L'area è individuata nel PUC vigente come zona B - Sottozona B3 di recupero - che identifica zone nelle quali l'edificazione, pur raggiungendo livelli di saturazione, presenta caratteri inadeguati sotto il profilo tipologico ed organizzativo, presupponendo la necessità di un'azione di revisione e recupero.

In tale sotto zona, essendo consentiti esclusivamente gli interventi di cui ai punti a, b, c dell'art. 4 vigenti N.T.A. (*interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo*) - l'indice fondiario di 1.0 mc/mq ha funzione meramente ricognitiva in relazione all'edificato esistente.

Nel PUC adottato, l'immobile si trova invece in zona omogenea B - sottozona B4 (*Comparti residenziali di recupero urbano*) e, in base a quanto indicato dalle relative N.T.A.:

1. La Sottozona identifica porzioni del tessuto urbano consolidato a carattere residenziale pubblico, esito di processi unitari e coordinati di edificazione e



urbanizzazione.

2. Il Piano promuove interventi coordinati di recupero e riqualificazione edilizia e urbana, di recupero ambientale, funzionale e infrastrutturale, di riordino del progetto di suolo e qualificazione della dotazione dei servizi e degli spazi pubblici, anche mediante la razionalizzazione delle aree destinate a parcheggi, anche attraverso interventi di ampliamento e nuova edificazione nella misura massima del 10% della volumetria esistente.

3. Il Piano si attua mediante programmi di recupero e riqualificazione urbana di iniziativa pubblica, al fine coordinare gli interventi edilizi e urbanistici, anche mediante il concorso di operatori pubblici e/o privati.

4. Sono sempre consentiti gli interventi volti alla riqualificazione ed al recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia interna;
- Mutamento della destinazione d'uso.

5. Destinazioni d'uso consentite:

- A. Residenziale, tutte le destinazioni d'uso;
- D. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria, unicamente le seguenti

destinazioni d'uso:

- DIR\_03.a Strutture per istruzione prescolare e dell'infanzia
- COMM\_05 Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
- COMM\_06 Attività di ristorazione e pubblici esercizi
- SS\_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale.



Si allegano due stralci cartografici relativi alla zonizzazione individuata sia dal PUC vigente che da quello adottato (*v. Allegati*).

Occorre inoltre considerare la presenza del Consorzio del Parco Geominerario Storico e Ambientale della Sardegna e in particolare che, in base al Decreto Istitutivo del Consorzio del Parco, tutte le attività previste per il perseguimento delle finalità di cui all'art. 2 del citato decreto, sono sottoposte al preventivo parere del Direttore, che sentito il Comitato tecnico-scientifico di cui all'art. 12 dello stesso decreto, rilascia l'eventuale nulla osta/autorizzazione.

Si evidenzia inoltre la presenza del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) che interessa in parte l'area su cui è ubicato l'edificio, oltre ad uno specifico vincolo paesaggistico presente sull'intero territorio comunale ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n. 1497, abrogata dall'articolo 166, comma 1, del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, ma che conserva attualmente efficacia a tutti gli effetti in base all'art. 157 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. che si indica di seguito:

*Art. 157. Notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti e atti emessi ai sensi della normativa previgente*

1. Conservano efficacia a tutti gli effetti:

a) ...

b) gli elenchi compilati ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;

c) ...

L'appartamento fa parte di un edificio multipiano composto da diversi alloggi distribuiti su tre livelli (P.T. rialzato - P.1° - P.2°).

In seguito alla richiesta di documentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sono state fornite due pratiche edilizie (*v. Allegati*):

- la prima (Prat. n° 779-'86) avente come oggetto una richiesta di concessione in

sanatoria (sottoscritta dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e presentata in Comune in data 25.06.1986, e relativi allegati, compresi quelli redatti dal tecnico incaricato in data 09.06.1986) ai sensi della Legge Regionale n. 23 del 11.10.1985 e s.m.i., relativamente alla chiusura di due balconi con strutture precarie (vetro-alluminio) e la realizzazione di una partizione interna per ricavare un ripostiglio, realizzate nel 1980, senza preventiva autorizzazione.

In tale pratica, oltre alla documentazione tecnica, è presente in particolare l'attestazione di un versamento (Lire 42.000) con causale "Contributo di concessione", che faceva riferimento alla Legge Regionale n. 21 del 19.2.1986 (art. 3);

- la seconda (Prat. n° 1086-'86) (Domanda di sanatoria n. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 30.09.1986 e relativi allegati compresi quelli redatti dal tecnico incaricato in data 03.12.1986) avente come oggetto una richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della Legge n. 47 del 28.2.1985, relativamente alla chiusura di due balconi con strutture precarie (vetro-alluminio), realizzate nel 1980, senza preventiva autorizzazione (le stesse indicate nella precedente Prat. n° 779-'86).

Sono inoltre presenti le attestazioni di versamento effettuate in due rate (la prima di Lire 168.000 e la seconda di Lire 173.600), relative alla domanda di sanatoria sopracitata (v. Allegati).

Fa parte della pratica anche un parere favorevole condizionato, della validità pari a cinque anni dalla sua emissione (parere necessario in relazione al vincolo paesaggistico esistente), espresso dalla Regione Autonoma della Sardegna - Assessorato della Pubblica Istruzione - Beni Culturali - Informazione - Spettacolo e Sport, nel quale si dichiara che l'intervento eseguito senza la prescritta autorizzazione non è perseguibile amministrativamente in quanto non contrastante con le caratteristiche paesaggistiche del territorio. Le condizioni richieste consistevano nei seguenti punti:

- "La vetrata in alluminio anodizzato sia tinteggiata con un colore marrone

scuro”;

- “Tutti gli infissi dell’appartamento dovranno essere in legno”.

(v. *Allegati*).

Dal sopralluogo effettuato, non risulta tuttavia che tali prescrizioni siano state rispettate (v. *documentazione fotografica allegata*).

Non è disponibile nella documentazione fornita dall’UTC del Comune, né il certificato di abitabilità, né l’Attestazione di Prestazione Energetica, come neppure le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Non è inoltre stata reperita la concessione in sanatoria.

In base a quanto sopra, si è reso pertanto opportuno avere degli ulteriori successivi confronti con i Tecnici dell’Ufficio Edilizia Privata, da cui è emerso che, a causa del notevole numero di pratiche di condono da valutare, queste sono state affidate ad una società esterna che le sta analizzando, di cui molte risalgono al periodo in questione. Le considerazioni che seguono sono riferite alla Prat. n° 1086-'86 in quanto al momento non risulta alcun tipo di riscontro sulla precedente Prat. n° 779-'86 (benchè trattino delle tipologie di abuso analoghe).

In attesa quindi delle risultanze finali di tali valutazioni, non è possibile fornire un parere oggettivo e definitivo sulla effettiva sanabilità degli abusi citati.

Dall’analisi del caso è stato tuttavia ritenuto possibile dal Tecnico dell’UTC, che la pratica possa essere accolta favorevolmente.

In seguito ad un colloquio telefonico con un tecnico della società esterna che gestisce le pratiche di sanatoria è emerso che sono state inviate all’esecutato delle richieste di integrazioni per l’ottenimento del permesso di costruire in sanatoria, sulle quali non risulta che sia pervenuto alcun riscontro da parte del debitore.

Sono pertanto stati richiesti tali documenti all’Ufficio tecnico Comunale che ha provveduto ad inviarli allo scrivente consulente, ad integrazione di quanto trasmesso



precedente.

L'ulteriore documentazione ottenuta comprende pertanto (*v. Allegati*):

- Richiesta di integrazioni inviata dal Comune di Sant'Antioco al debitore, con i relativi allegati in cui si chiedeva il pagamento di oneri concessori per un importo di € 139,37 e l'integrazione dell'oblazione per € 196,77 (*da effettuare entro tempi prestabiliti, a pena di un incremento sino al 40% degli importi richiesti*) oltre al Nulla osta dell'Ufficio Tutela del Paesaggio, il parere del Parco Geominerario e le necessarie verifiche con l'ufficio comunale per gli aspetti di natura idraulica, in quanto immobile ricadente in area Hi2 di rischio idraulico;

E' inoltre stato specificato che il pagamento degli importi suddetti, solidalmente alla ulteriore documentazione richiesta a titolo di integrazione, è propedeutico per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria;

- Nulla osta del Consorzio del Parco Geominerario Storico e Ambientale della Sardegna alla pratica di condono n. 1086/1986; (*si allega stralcio contenente il solo immobile interessato*).

Nel caso in cui la domanda di sanatoria citata possa in seguito essere accolta, si ritiene comunque che sarà necessario attuare quanto prescritto dalla Regione Autonoma della Sardegna - Assessorato della Pubblica Istruzione (*sempre che non sia necessario un ulteriore parere, che presumibilmente conterrebbe delle analoghe prescrizioni*) e pertanto la vetrata in alluminio anodizzato dovrà essere tinteggiata con un colore marrone scuro e tutti gli infissi dell'appartamento dovranno essere in legno.

Per soddisfare quest'ultimo punto occorrerà pertanto sostituire i serramenti esterni esistenti in una camera e nel bagno adiacente (*attualmente finestre in alluminio con relative persiane dello stesso materiale*).



Da un'analisi della nota di trascrizione di un contratto di compravendita iniziale dell'immobile, con atto pubblico a rogito Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in data 04.10.1977 (Rep. n.3119 - Registrato in data 25.10.1977 ai numeri 16688 di particolare e 14130 di generale) (v. *Allegati*), risulta che l'immobile originario era di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed è stato acquistato dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx *in base alla visura catastale storica*, per poi proseguire in base alla cronistoria indicata precedentemente.

Sulla base della planimetria allegata all'atto di compravendita sopracitato, si può dedurre che la data di costruzione del fabbricato in cui è inserito il bene pignorato, sia antecedente al 1954.

Come indicato nell'originario atto di compravendita, *"fanno parte della vendita le relative quote proporzionali dell'edificio, dell'area di pertinenza da considerarsi condominiali"*.

Tale area di pertinenza non risulta tuttavia essere suddivisa tra i proprietari.

Con riferimento allo specifico quesito, si evidenzia che le ragioni di credito per cui si interviene o procede non sono evidentemente di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile e non sarebbe pertanto possibile applicare il "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".

Ai fini dell'applicazione dell'art. 34-bis D.P.R. 380/2001, considerato che la superficie utile è inferiore a 100 mq, si potrebbe fare riferimento ad una tolleranza del 5 per cento, tuttavia l'incremento di superficie e volumetrico derivante dalla chiusura delle verande è superiore al limite sopraindicato.

Si ritiene pertanto che, nel caso in cui la domanda di sanatoria già presentata e da completare con le integrazioni richieste e il pagamento delle relative oblazioni e oneri concessori non avesse esito favorevole, un'opzione possa essere quella di rimozione

dei serramenti in alluminio e rimessa in pristino delle verande.

#### 4.6 RISPOSTA AL QUESITO N. 7

In relazione alla natura del bene pignorato è possibile la vendita in un unico lotto.

#### 4.7 RISPOSTA AL QUESITO N. 8

L'immobile è pignorato per intero.

#### 4.8 RISPOSTA AL QUESITO N. 9

L'immobile risulta essere attualmente libero. *(Nominato in qualità di custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari).*

#### 4.9 RISPOSTA AL QUESITO N. 10

L'immobile non è occupato.

#### 4.10 RISPOSTA AL QUESITO N.11

Sull'immobile pignorato, da un'analisi documentale e considerato inoltre che non è pervenuta alcuna osservazione in merito da parte degli Uffici Edilizia Privata, si desume che non esistano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sugli immobili pignorati.

#### 4.11 RISPOSTA AL QUESITO N.12

Sull'immobile pignorato, si desume che non esistano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, considerato che non è pervenuta alcuna osservazione in merito da parte dell'Ufficio Edilizia Privata, né in base ad ulteriori ricerche effettuate.



#### 4.12 RISPOSTA AL QUESITO N.13 - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Per procedere alla determinazione del "valore di mercato" degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumerebbero in libero mercato, si adotta il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Attraverso tale metodo è possibile determinare il valore più probabile degli immobili oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq). Nel caso in esame, trattandosi di immobile in buone condizioni generali di manutenzione, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche delle unità immobiliari quali ubicazione, vetustà, caratteristiche tecniche e di finitura, stato d'uso e manutenzione, funzionalità distributiva e condizioni di mercato.

In base alle indagini condotte su recenti attività di compravendita nell'area di pertinenza dell'immobile in oggetto e ai dati resi disponibili dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Osservatorio Immobiliare della Provincia Storica di Cagliari - FIAIP, si considera una valutazione unitaria ipotizzabile intorno a €/mq 1.000,00 per unità immobiliari con caratteristiche simili alla tipologia in esame.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si ritiene di poter attribuire all'immobile in esame la seguente valutazione:

<u>UNITÀ IMMOBILIARE</u>	<u>SUP. COMMERCIALE</u> [mq]	<u>VALORE STIMATO</u> [€]
--------------------------	-------------------------------------	------------------------------

<i>in Comune di Sant'Antioco, appartamento ad uso civile abitazione al secondo piano del maggior fabbricato numero 2, alla Via Frà Ignazio n.38, contraddistinto con il numero interno sei della scala A, composto da tre camere, cucinino, disimpegno, bagno, ripostiglio e due verande chiuse, confinante con vano scala, con prospetto sull'area condominiale e con altre proprietà, comprese pertinenze ed accessioni, distinto in Catasto Fabbricati nel Comune di Sant'Antioco Foglio 13 , mappale 3026, subalterno 6, categoria A3 di vani 5,5</i>	90	$(90,00 \times 1.000,00) =$ <b>90.000,00</b>
<b>VALORE STIMATO DELL' IMMOBILE</b> <i>(senza riduzioni)</i>		<b>90.000,00</b>

Considerando poi una riduzione del valore di mercato per le opere di risanamento di intonaci e tinteggiature nelle verande, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, stimata intorno al 3,0%, per un importo corrispondente di ~ € 2.700,00, oltre ad un'ulteriore riduzione per l'adeguamento alle prescrizioni richieste nel parere dell'Assessorato Regionale in virtù del vincolo paesaggistico e agli oneri concessori e oblazioni maggiorati del 40% (oltre ad eventuali ulteriori incrementi per pagamento ritardato e altri oneri) per un importo ipotizzato di ~ € 800,00, si perverrebbe ad un valore complessivo a base d'asta di circa € 86.500,00; nel caso in cui invece non fosse accolta la domanda di sanatoria già presentata, per il ripristino dello stato dei luoghi in funzione delle difformità precedentemente citate, stimabile in circa € 2.500,00, si perverrebbe ad un valore complessivo a base d'asta di circa € 84.000,00. **In conclusione, sulla base delle considerazioni espresse, si ritiene che il valore dell'immobile possa essere infine stimato in € 85.000,00.**

#### 4.13 RISPOSTA AL QUESITO N.14

Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare se esista un regolamento condominiale e in che modo sia prevista l'eventuale ripartizione delle spese di gestione comuni con le altre proprietà.

## 5 ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

- All.1 - Visura attuale e storica;
- All.2 - Planimetria catastale;
- All.3 - Verbale di sopralluogo
- All.4 - Stralcio P.U.C. (vigente) - Zonizzazione Area Urbana;
- All.5 - Stralcio P.U.C. (adottato) - Zonizzazione Area Urbana;
- All.6 - Prat. n° 779 - '86 (Cond.);
- All.7 - Prat. n° 1086-'86 (Cond.);
- All.8 - Stralcio Norme di Attuazione P.U.C. vigente;
- All.9 - Stralcio Norme di Attuazione P.U.C. adottato;
- All.10 - Atto di compravendita e nota di trascrizione fornito dal Notaio;
- All.11 - Richiesta documentazione integrativa per Prat. n° 1086-'86 (Cond.)
- All.12 - Stralcio Nulla osta del Consorzio del Parco Geominerario;
- All.13 - Estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni a margine;
- All.14 - Certificato di Vicende Domiciliari;
- All.15 - Certificato contestuale Anagrafico di nascita, Residenza, Stato civile;
- All.16 - Rilievo fotografico.
- Check list dei principali controlli effettuati
- Foglio riassuntivo dati in formato .doc .zip

## 6 CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su trenta pagine oltre alla copertina e ai relativi allegati.

Cagliari, ottobre 2024

L'Esperto  
(Dott. Ing. David Pintus)

