



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



SEZ. CIVILE

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 291/2023 R.G.E.

ex art. 569 c.pc.

\*\*\*\*



PERIZIA ESPERTO STIMATORE



Debitori Esecutati



**PREMESSA**

La sottoscritta ing. Nicoletta Mattana, nata a Cagliari il 26 aprile 1974 con studio in Elmas, via Maestrale n. 24, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 6203, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cagliari, nominata Consulente Tecnico nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, in data 28/11/2024, dal G.E. Dott. Francesco De Giorgi, in virtù di quanto esposto, all'esperto estimatore viene richiesto quanto segue:

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



coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

- 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'articolo 34 DPR 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;
- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo

*caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

- 8) *se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- 9) *accerti se l'immobile è "libero" o "occupato" dal debitore e suoi familiari ( e, di regola, sarà 'perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti di documenti rinvenuti o esibiti);*
- 10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 12) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 13) *determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 14) *acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 15) *predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui*

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

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

<b>RIASSUNTO RIEPILOGATIVO PRINCIPALI DATI IDENTIFICATIVI RES. 291/2023</b>	
CREDITORE PROCEDENTE	[REDACTED]
DEBITORI	[REDACTED]
STATO CIVILE	[REDACTED]
IMMOBILE PIGNORATO	[REDACTED]
DATI CATASTALI	NCEU foglio 9 particella 35 (ex 1135)
INDIRIZZO	Via Roma n. 169 Muravera
DOC.ART. 567, cpc	Completa
DESTINAZIONE	Residenziale
CONFORMITÀ URB.	Conforme
CONFORMITA' CATASTO	Conforme
<b>VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE</b>	<b>125.493,75 €</b>

### IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO – DATI CATASTALI

L'immobile oggetto del presente procedimento risulta di proprietà per ½ del sig. ██████████ e ½ di proprietà della sig.ra ██████████

Si tratta di un'abitazione di tipo residenziale situata nel Comune di Muravera in via Roma n. 169 (171 al Catasto), identificato al NCEU al foglio. 9 particella 35 (ex. 1135), piano terra, 1 e 2, Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 1, Consistenza 7,0 vani.

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

La sottoscritta *ha provveduto a consegnare al debitore, in occasione del sopralluogo, l'informativa per il debitore.*

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

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 567, 2° comma c.p.c., è stata verificata la completezza della documentazione relativa all'immobile pignorato. Dalle verifiche effettuate risulta depositata relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, comprensiva delle trascrizioni e iscrizioni relative all'immobile nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Pertanto, la documentazione risulta completa e non si rilevano omissioni o elementi inidonei tali da dover essere segnalati.

Dalla relazione notarile si evince la provenienza ultraventennale dell'intera proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, acquisito con atto di compravendita a rogito del notaio Loriga Vittorio repertorio 511388/35012 del 15/01/2007.

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

Dalla verifica della documentazione agli atti e dalla documentazione acquisita presso il portale dell'Agenzia delle Entrate risulta che per l'immobile ubicato nel comune di Muravera in via Roma n. 169; NCEU foglio 9 particella 35, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all'ultimo ventennio, sono le seguenti:

- Iscrizione del 18/01/2007 - Registro Particolare 279 Registro Generale 2553 Pubblico Ufficiale Loriga Vittorio repertorio 511389/35013 del 15/01/2007 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- Trascrizione del 26/01/2024 - Registro Particolare 1861 Registro Generale 2345 Pubblico Ufficiale - Ufficiale giudiziario repertorio 5132 del 30/11/2023 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.
- Trascrizione del 07/06/2024 - Registro Particolare 14449 Registro Generale 18446 Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario Repertorio 2414 del 24/05/2024 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

È stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. e nel fascicolo dell'esecuzione è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relativo all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Si dà atto che dalla relazione notarile si evince la provenienza ultraventennale dell'intera proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, acquisito con atto di compravendita a rogito del notaio Loriga Vittorio del 15/01/2007 rep. 511388/35012.

*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;*

È stato acquisito l'estratto di mappa catastale, documento ritenuto idoneo alla corretta identificazione del compendio pignorato, non rendendosi necessaria l'acquisizione di ulteriori mappe censuarie.

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

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

*e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a*

*margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*

Nei documenti prodotti dal creditore procedente non è stato rinvenuto il certificato di stato civile degli esecutati. La sottoscritta ha pertanto provveduto ad acquisire il certificato di matrimonio presso il Comune di Villasimius. Dal certificato di matrimonio risulta che il sig. ██████████ ██████████ nata il 15/07/1977 a Quartu Sant'Elena (CA). Dal certificato di matrimonio non risultano annotazioni a margine relative a convenzioni patrimoniali, da cui si desume che il matrimonio sia stato contratto in regime di comunione legale dei beni. Si evidenzia altresì che il matrimonio è stato celebrato in data anteriore all'acquisto dell'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo.

- 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.);*

L'immobile oggetto del presente procedimento è situato nel centro storico del Comune di Muravera, in via Roma n. 169 (corrispondente al civico n. 171 secondo la numerazione catastale). Esso è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al foglio 9, particella 35.

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione che si sviluppa su tre piani fuori terra, con accesso e struttura indipendenti.

Il bene confina:

- a Nord con via Roma;
- a Sud con proprietà privata;
- a Est con vicolo;
- a Ovest con altra proprietà.

L'ingresso è collocato sul fronte strada, in via Roma n. 169 su cui si sviluppa il prospetto principale.

L'unità immobiliare è composta da un piano terra, un primo piano e un piano secondo.

Al piano terra si accede dall'ingresso situato nella via Roma al civico 169, entrando a destra si accede a un disimpegno di 15 m<sup>2</sup> in cui si trova il corpo scala che dal piano terra si eleva sino al

secondo piano. Sotto la prima rampa del corpo scala è stato ricavato un piccolo vano in cui si trova il contattore della luce e il magneto termico differenziale.

A sinistra dell'ingresso è presente un vano di 9 m<sup>2</sup>, originariamente destinato a cucina, attualmente adibito a locale di sgombero.

Proseguendo sulla destra si trova un locale bagno di 1,9 m<sup>2</sup>, non più funzionale e anch'esso utilizzato come magazzino. Dal disimpegno si accede al piccolo cortile interno di 6 m<sup>2</sup>.

Al primo piano, si accede dalla scala a un disimpegno di 16 m<sup>2</sup>, a destra della scala, è presente una camera di circa 7 m<sup>2</sup> con affaccio su via Roma.

Proseguendo sulla destra si trova un bagno di 4 m<sup>2</sup>, dotato di doccia, lavabo e WC, con finestra affacciata sul cortile interno.

Sulla sinistra si sviluppa un unico ambiente adibito a cucina e zona soggiorno, realizzato mediante l'unione di due vani corrispondenti, come da progetto di sanatoria e planimetria catastale, a superfici di 17,5 m<sup>2</sup> e 17 m<sup>2</sup>.

Al secondo piano è presente un unico ambiente di circa 39,2 m<sup>2</sup>, caratterizzato da una copertura in legno con travi a vista, oggetto di intervento di ristrutturazione nel 2009. Da tale ambiente si accede a una terrazza di circa 29 m<sup>2</sup>, con doppio affaccio su via Roma e sul cortile interno.

Tabella 1: Superfici calpestabili o Superfici Utili Nette dei singoli ambienti

SUPERFICI CALPESTABILI DEI SINGOLI AMBIENTI					
Piano terra	SUN m <sup>2</sup>	Piano primo	SUN m <sup>2</sup>	Piano sottotetto	SUN m <sup>2</sup>
Locale di Sgombero	18	Cucina	17,5	Sottotetto	39,2
Locale di Sgombero	17,3	Soggiorno	17	Terrazza*	29
Locale di Sgombero	9	Camera	7,1		
Disimpegno	15	Disimpegno	16		
Bagno	1,9	Bagno	4		
<b>Superficie calpestabile</b>	<b>61,02</b>		<b>61,6</b>		<b>39,2</b>
<b>Totale superficie calpestabile</b>	<b>161,82</b>				

(\* superfici che non rientrano nel calcolo delle superfici calpestabili ai sensi del D.P.R. 138/1998, D.M. 10 maggio 1977 e norme UNI 10750/1998.)

# PIANTA PIANO TERRA



Figura 1- Pianta piano terra



# PIANTA PIANO PRIMO



Figura 2: Pianta piano primo



## PIANTA SOTTOTETTO



Figura 3: Pianta sottotetto

**Caratteristiche interne ed esterne**

Il fabbricato è costruito in muratura portante, con copertura a falde inclinate. I solai sono realizzati in travetti prefabbricati, pignate in laterizio e da uno strato superiore di caldana in calcestruzzo.

Le scale sono state realizzate in cemento armato e la pedata e l'alzata sono rivestite in marmo, bianco per la pedata e nero per l'alzata come il battiscopa di finitura.

La facciata esterna è rifinita con intonaco e tinteggiato, lo stato delle murature esterne è in cattive condizioni a causa dell'umidità di risalita.

**PIANO TERRA**

Il piano terra è in disuso e utilizzato principalmente come locale di sgombero.

I muri interni sono intonacate al civile e tinteggiati.

Il pavimento è piastrellato con mattonelle di varia tipologia.

Gli infissi esterni che si affacciano sulla pubblica via sono in legno con vetro singolo con gli avvolgibili ad esclusione della finestra del vano scala.

Il portone è in metallo e vetro.

Il piano terra risulta completamente da ristrutturare.

#### PIANO PRIMO

Il piano primo è stato parzialmente ristrutturato nel 2008. I muri interni sono intonacati al civile e tinteggiati.

I pavimenti sono rivestiti con mattonelle di varia tipologia, nella zona cucina soggiorno e in bagno sono presenti piastrelle in gres ceramico formato 30 x 30 cm rifinito con battiscopa dello stesso tipo, mentre nella stanza a sinistra delle scale è presente una vecchia pavimentazione in marmette.

Le porte interne sono in legno e vetro di vecchia fattura. Gli infissi esterni, che si affacciano sulla via Roma, sono stati sostituiti con tipologia più recente in vetrocamera e legno senza corpi oscuranti, mentre un infisso sull'affaccio di vico Nazionale che si trova a servizio della zona cucina è presente un infisso in legno senza vetrocamera con avvolgibile.

Le soglie dei davanzali e delle porte interne sono in marmo.

#### PIANO SECONDO

Al piano secondo dalle scale si accede direttamente in un ampio ambiente che risulta anch'esso ristrutturato, in parte, nel 2008.

Sono presenti piccole finestre di forma quadrata in legno con vetro camera privi di elementi oscuranti.

È presente una vecchia portafinestra in ferro che conduce alla terrazza.

Le murature interne sono rifinite ad intonaco e tinteggiate.

I pavimenti sono in gres ceramico formato 30 x 30 cm e rifinito con battiscopa dello stesso tipo.

La copertura è stata realizzata nel 2008, anno in cui è stato eseguito un intervento di ristrutturazione parziale che ha previsto la sostituzione della precedente copertura in lastre di tipo *eternit* con una nuova struttura in legno a falde inclinate.

### **Impianti**

L'immobile è dotato di impianto idrico, fognario ed elettrico del tipo sottotraccia. Il fabbisogno d'acqua calda sanitaria al piano primo è soddisfatto da uno scaldabagno collocato nel bagno.

Non ci sono certificazioni degli impianti.

### **Stato manutentivo**

Il fabbricato necessita in generale di un importante intervento di manutenzione straordinaria.

Sul prospetto si osservano importanti tracce di risalita capillare, distacchi di tinteggiatura e in generale stato di avanzato degrado.

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

Il bene attuale oggetto del presente procedimento ubicato nel comune di Muravera in via Roma n. 169; risulta identificabile catastalmente al NCEU al Foglio 9 Particella 35.

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

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

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

La planimetria catastale depositata risulta, nel complesso, conforme allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

Si rilevano tuttavia alcune difformità di modesta entità, consistenti nella demolizione di tramezzi interni:

- al piano terra è stato rimosso il muro divisorio tra il vano n. 1 e il vano n. 2;
- al piano primo è stato demolito il muro di separazione tra il vano n. 4 e il vano n. 5.

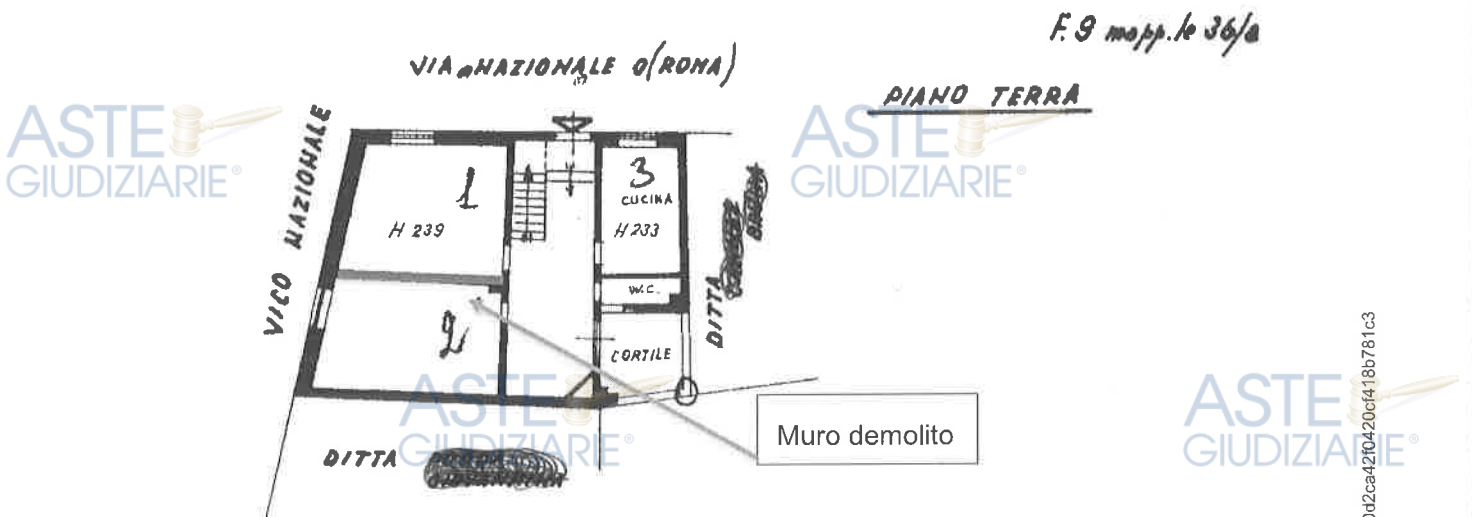
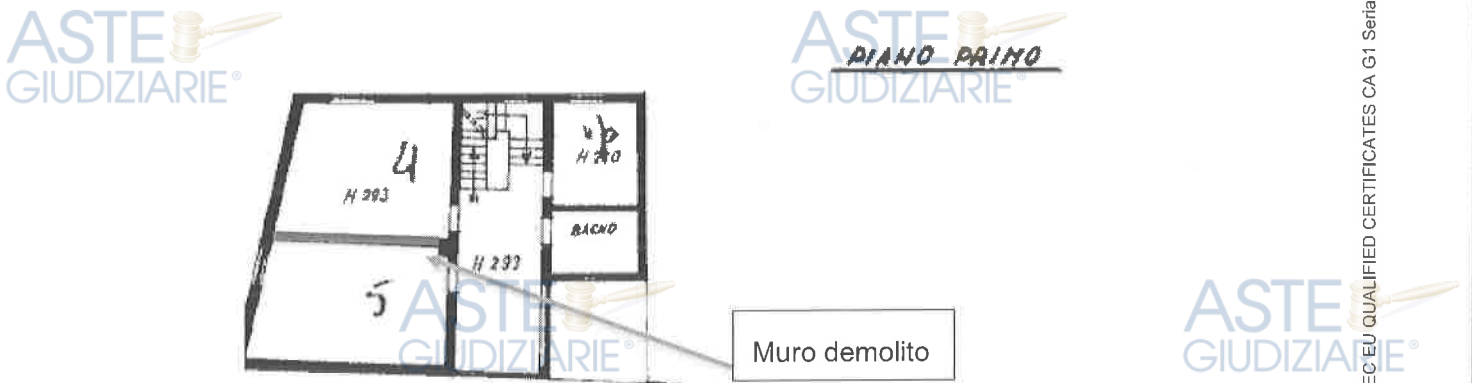


Figura 4: Stralcio della planimetria catastale al piano terra con l'indicazione delle non conformità.



**QUESITO 6**

- 6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'articolo 34 DPR 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali.*

L'immobile oggetto di pignoramento in base alla classificazione urbanistica ricade in sottozona omogenea A7 Isolato 38, edificio 40 del contesto insediativo denominato: zona "A" "edificato del centro storico" del Piano Particolareggiato di Risanamento e di Conservazione del Comune di Muravera, di cui di seguito si riporta uno stralcio.

ISOLATO	38
LOTTO - UMI	38 39
FABBRICATO	38 39

Tipologia:

Zona omogenea del P.R.G.:	A
Sottozona omogenea o area del P.R.G.:	A7
Area ininteressata da pericolo esondazione:	Hi1
Area ininteressata da pericolo frana:	Hg0
Posizione della zona:	Bordo della zona A e del centro di prima e antica formazione.
Foglio catastale di riferimento:	9
Mappale principale di riferimento:	9
Area del corpo di fabbrica:	63,52
Perimetro del corpo di fabbrica:	31,94
Numero dei corpi di fabbrica del fabbricato:	1
Volume complessivo del fabbricato:	221,67
Quota maggiore in gronda dell'edificio:	9,79
Quota media in gronda dell'edificio:	9,79
Quota media a terra dell'edificio:	6,30
Altezza media dell'edificio:	3,49
Altezza maggiore dell'edificio:	3,49
Uso prevalente:	Altre attività.
Manto di copertura prevalente:	Solaio in calcestruzzo.
Tipo di tetto prevalente:	Tetto piano.
Tipo di finitura muraria prevalente:	
Stato di conservazione generale:	Sufficiente.
Interventi ammissibili ai sensi:	art. 3 comma 1 lettere a) b) d) e); del DPR 380/2001
Eventuale edificabilità residua:	Non ampliabile.



Descrizione dei corpi di fabbrica (volumi che compongono il fabbricato):

Codice	Quota media in gronda	Quota media al suolo	Perimetro	Area	Altezza	Volume	Piani	Epoca	Coerenza
1720	9,79	6,30	31,94	63,52	3,49	221,67	1 piano	Edificio di impianto successivo al 1939.	Edificio contemporanea in contrasto con il contesto.

Figura 5: Stralcio Piano Particolareggiato di Risanamento e Conservazione del Comune di Muravera

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Muravera risulta quanto segue:

È presente una Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4545, con Protocollo n. 11152, rilasciata in data 15/10/1996;

È presente una Concessione per l'Esecuzione di Opere (Protocollo n. 202, n. 1257/2007), rilasciata a seguito della presentazione della pratica edilizia n. 1590, emessa in data 8 gennaio 2008, utilizzata parzialmente per i lavori di rifacimento della copertura. Tale concessione risulta scaduta.

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

Non sono state rilevate difformità edilizie né abusi edilizi, ad eccezione di modeste modifiche interne, consistenti nella demolizione di due tramezzi.

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

- 7) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Si ritiene che per il bene pignorato non sia agevole la divisione per la vendita in più lotti.

- 8) *Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

L'immobile pignorato è di proprietà dei debitori, ciascuno nella misura di  $\frac{1}{2}$ .

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

*rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti di documenti rinvenuti o esibiti);*

L'immobile pignorato risulta occupato da uno solo dei debitori.

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

L'immobile risulta occupato dal coniuge separato il sig. Porcu Antonello, anch'esso debitore, in virtù di separazione consensuale.

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

L'immobile ricade all'interno del centro storico del Comune di Muravera, in un ambito individuato come "centro di antica e primaria formazione", disciplinato dal Piano Particolareggiato di Risanamento e di Conservazione del medesimo Comune.

**12)** *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

A seguito della consultazione dei dati catastali e delle informazioni disponibili negli atti allegati al fascicolo, non risultano gravami sul bene pignorato.

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



**13) Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

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

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

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

Si stima che il prezzo di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento è risultato convergere verso un valore di 750,00 €/m<sup>2</sup> di superficie commerciale.



SUPERFICI COMMERCIALI DEI SINGOLI AMBIENTI								
Piano terra	SU N m <sup>2</sup>	Superficie Commerci ale	Piano primo	SU N m <sup>2</sup>	Superficie Commerci ale	Piano sottotet to	SU N m <sup>2</sup>	Superficie Commerci ale
Locale di Sgombero	18	18	Cucina	17,5	17,5	Sottotet to	39,2	39,2
Locale di Sgombero	17,3	17,3	Soggiorn o	17	17	Terrazz a*	29	8,7
Locale di Sgombero	9	9	Camera	7,1	7,1			
Disimpegno	15	15	Disimpeg no	16	16			
Bagno cortile	1,9	1,9	Bagno	4	4			
	6	1,8						
<b>Superficie Commerciale</b>		<b>63</b>			<b>61,6</b>			<b>47,9</b>
<b>Totale superficie Commerciale</b>		<b>172,5</b>						

### VALORE DI MERCATO STIMATO

Superficie Commerciale x Valore Unitario €/m<sup>2</sup> = 172,5 x 750 = **129.375 €**

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

**Valore complessivo dell'immobile 125.493,75 €**

**QUESITO 14**

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

Non è presente il condominio.

**1 CONCLUSIONI**

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

Cagliari, 25 ottobre 2025

In fede

Ing. Nicoletta Mattana

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Planimetria catastale
3. Visura catastale
4. Documenti ufficio tecnico Comune di Muravera:
  - C.E.S.4545 del 15.10.1996
  - C.E.S.4545 del 15.10.1996 – Relazione tecnica
  - C.E.S.4545 del 15.10.1996 – Tav.unica
  - C.E.1257 del 08.01.2008
  - C.E.1257 del 08.01.2008 – Tav.1
  - C.E.1257 del 08.01.2008 - Tav.2
  - C.E.1257 del 08.01.2008 – Tav.3
  - C.E.1257 del 08.01.2008 – Tav.4
  - C.E.1257 del 08.01.2008 – Tav.5
  - C.E.1257 del 08.01.2008 – Allegato A
  - C.E.1257 del 08.01.2008 – Inizio lavori
5. Certificato di matrimonio
6. Atto di compravendita

