



TRIBUNALE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari: ES. IMM. n°293/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Flaminia Ielo

Dott. Francesco De Giorgi



RELAZIONE RELATIVA AL PROCEDIMENTO N° 293/23

1

promosso da:

CREDITORE PIGNORANTE

[REDACTED]



[REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

DEBITORE ESECUTATO

Signor XXXX

[REDACTED]

Revisione Relazione:

01

Data Relazione:

Ottobre 2024

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Dott. Ing. Vanna Madama



0 - Premessa e osservazioni generali

• **Nomina del Consulente Tecnico di Ufficio**

In data 28 marzo 2024 la sottoscritta Dott. Ing. Vanna Madama, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4074 é stata nominata dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dottoressa Flaminia Ielo, in qualità di Esperto relativamente alla procedura di Esecuzione Immobiliare Registro Esecuzioni n°293 dell'anno 2023.

La sottoscritta Dott. Ing. Vanna Madama il 18 aprile 2024 ha inviato per via telematica l'accettazione dell'incarico e il previsto giuramento "di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi".

• **Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare**

Come verificato dall'Atto di Pignoramento depositato in atti, la procedura di Esecuzione Immobiliare riguarda il seguente bene: immobile sito in Comune di Sinnai (CA), censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Sinnai, foglio 82, particella 41, subalterno 11, categoria D8 (grandi negozi, centri commerciali), indirizzo Via Sagittario n°10, piano terra, seminterrato e primo, di proprietà XXXXXX (CF XXXXXX), nato a XXXX (XX) in data XXXXX, residente in XXXXX, Via XXXXX, per la quota 1/1.

2

• **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Le operazioni peritali sono iniziate con l'analisi della documentazione presente nel fascicolo telematico dove in particolare si è verificata la presenza della relazione notarile.

Al fine della necessaria conoscenza amministrativa del bene in esame, si è proceduto alla ricerca negli archivi dell'Agenzia dell'Entrate, Ufficio provinciale del Territorio e in particolare ai Servizi Catastali si sono reperite la visura e la relativa planimetria catastale.

La ricerca della documentazione relativa all'immobile è poi proseguita con l'invio della richiesta di accesso agli atti presso gli archivi del Comune di Sinnai per ottenere copia dei titoli abilitativi succedutisi nel tempo, al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile.

Al fine di avere conoscenza dello stato occupativo del bene, si è richiesto, via Posta Elettronica Certificata, all'Ufficio del Registro dell'Agenzia dell'Entrate, l'eventuale esistenza di contratti di locazione relativi all'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, tramite pec prot. 175601 del 06/05/2024. Alla data odierna non è pervenuto alcun riscontro.

Infine si è richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Sinnai il Certificato di Stato Civile relativo al debitore ed essendo lo stesso coniugato, si è richiesto il Certificato di Matrimonio.

• Il sopralluogo

Al fine di evadere l'accesso al bene pignorato richiesto dal Giudice, il giorno 5 settembre 2024 alle ore 9.30, la sottoscritta si è recata a Sinnai nella Via Sagittario n°10 presso l'immobile in oggetto al fine di eseguire il previsto sopralluogo. Alla riunione erano presenti:

- o la sottoscritta Dottor Ingegnere Vanna Madama, Consulente Tecnico d'Ufficio;
- o il Signor [REDACTED] per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie;
- o il Signor XXXXX, così come da verbale dell'IVG.

Al fine di poter eseguire il rilievo planimetrico dei luoghi, ci si è dotati della strumentazione ritenuta necessaria ovvero un rilevatore di distanze digitale al laser "Bosch Zamo", idoneo per misurazioni da 0,15 a 20 metri e con precisione di misura media di +/- 3 millimetri, idoneo per la tipologia di attività prevista. Per le eventuali misure maggiori ci si è dotati di una rullina geometrica a nastro "Metrica 50m", mentre per quelle eventualmente da eseguire in punti disagiati per il rilevatore di distanze digitale, ci si è dotati di una rullina geometrica a nastro "Stanley 5m" e un metro rigido "Ring 2m".

Dopo aver esaminato le condizioni al contorno della zona in cui è sito il fabbricato, si è eseguito il previsto sopralluogo visionando ogni singolo vano; si è poi eseguito un rilievo speditivo dell'immobile, verificandone le condizioni interne ed esterne e degli impianti tecnologici; si è inoltre verificata la corrispondenza degli immobili con la documentazione catastale e comunale in precedenza reperita e si è infine raccolta idonea documentazione fotografica.

3



Foto aerea dell'area con evidenziato il fabbricato

Dott. Ing. Vanna Madama > tel 329 3556037 > vamadama@tin.it > vanna.madama@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel seguito della presente relazione tecnica, si riportano in forma di paragrafo le risposte ai quesiti posti dall'III.º Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari.

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

Il 2 maggio 2024 si è inviata la raccomandata (Poste Italiane - Postaonline) contenente l'informativa per il debitore al Signor XXXX XXXXXX.

Corrispondenza e Spedizioni

Gentile Cliente, ti confermiamo che la tua richiesta di invio dei servizi Postaonline di seguito elencati ha avuto esito positivo. Poste Italiane Importo: euro 5,16 Data Accettazione: 02/05/2024 Numero servizi erogati: 1 ***** Servizio [1/1] ***** Identificativo Spedizione [1/1]: 'ROL202405000014032 - Postaonline' Data Accettazione [1/1]: 02/05/2024 Dati relativi al servizio Raccomandata online con AR: Identificativo: ROL202405000014032 -

Ricevuta di spedizione della raccomandata al 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

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico dell'Esecuzione RGE 293/2023, si è verificato che è presente il "Certificato sostitutivo a i sensi dell'art. 567 cpc" redatto il 27 dicembre 2023 dal Dottor Cleto Carbonara, Notaio in Sant'Ilario d'Enza.

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

Al fine di verificare la continuità nelle trascrizioni relativamente al ventennio, come indicato dal Giudice delle Esecuzioni, si è esaminato il "Certificato sostitutivo a i sensi dell'art. 567 cpc" redatto il 27 dicembre 2023 dal Dottor Cleto Carbonara, Notaio in Sant'Ilario d'Enza.

Dall'analisi della certificazione notarile in precedenza indicata, si è rilevato che risulta verificata la continuità nelle trascrizioni degli immobili relativamente al ventennio. Di seguito si riporta come citazione quanto indicato nel suddetto Certificato.

III – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

La porzione immobiliare in oggetto risulta gravata dalle seguenti FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- *Ipoteca giudiziale: iscritta a Cagliari in data 01/02/2023 R.G. 3104 R.P. 363, per il complessivo importo di Euro 70.000,00, a favore di [REDACTED], con [REDACTED] contro XXXXXX, sopra generalizzato, per la quota di 1/1 di proprietà;*

- *Ipoteca giudiziale: iscritta a Cagliari in data 28/07/2023 R.G. 25672 R.P. 2843, per il complessivo importo di Euro 155.477,92, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED]omissis..... , contro XXXXXX, sopra generalizzato, per la quota di 1/1 di proprietà;*

- *Pignoramento immobiliare: trascritto a Cagliari il 20/12/2023 R.G. 42111 R.P. 31845, a favore di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro XXXXXX, sopra generalizzato, per la quota di 1/1 di proprietà.*

5

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

Nel corso delle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari, Direzione Provinciale di Cagliari, Servizi Catastali, si sono reperiti i seguenti documenti che identificano l'immobile e vengono allegati alla presente.

- **Visura storica per immobile Catasto Fabbricati n. T195988/2024 del 03/05/2024.**

La visura storica descrive come di seguito il fabbricato in oggetto: immobile sito in Comune di Sinnai, Provincia di Cagliari, nella via Sagittario n°10, posto al piano seminterrato, terra e primo ed è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 82, particella 41, subalterno 11, categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), rendita 4.158,00 euro. L'immobile è intestato catastalmente a XXXXXX (CF XXXXXX) nato a XXXXX (XX) il XXXX, diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- **Mappa catastale Catasto Terreni n° T197164/2024.**

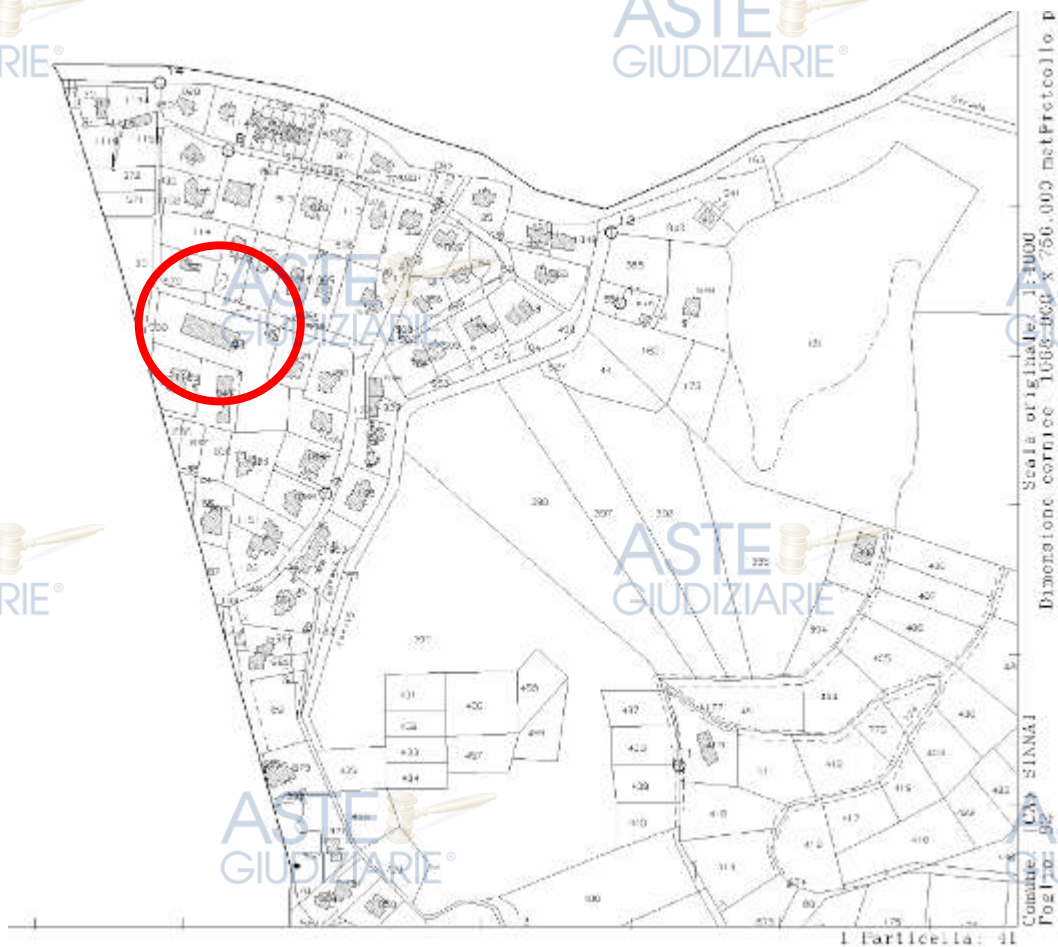
La mappa catastale contiene parte del foglio 82 e contiene la particella 41

- **Elaborato planimetrico Catasto Fabbricati n° T197690 del 03/05/2024.**

L'elaborato planimetrico contiene la dimostrazione grafica dei subalterni della particella 41 del foglio 82 e in particolare è identificabile il subalterno 11 in esame.

- **Planimetria catastale Catasto Fabbricati n° T243259 del 03/05/2024.**

La planimetria catastale Catasto Fabbricati n° T243259 del 03/05/2024, l'ultima planimetria in atti, contiene i tre livelli (seminterrato, piano terra e piano primo) del fabbricato sito nella Via Sagittario n°10, in Comune di Sinnai, censito al NCEU foglio 82, particella 41, subalterno 11 ed è stata compilata dall'Ingegnere Pisu Valentina e depositata il 20/07/2016 con protocollo CA0186386.



Estratto della mappa catastale con evidenziato il bene in esame

In base a quanto verificato nel corso del sopralluogo, la documentazione catastale identifica correttamente l'immobile e risulta sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto sia dal punto di vista dell'articolazione tipologica che dal punto di vista delle misure degli ambienti, ad esclusione delle porzioni non legittime, non presenti nella planimetria catastale, di cui si riferisce compiutamente nel seguito, che non sono presenti nei documenti catastali.

2 d – Acquisisca l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti

Al fine di verificare la continuità della proprietà al ventennio, si è esaminato il “Certificato sostitutivo a i sensi dell’art. 567 cpc” redatto il 27 dicembre 2023 dal Dottor Cleto Carbonara, Notaio in Sant’Ilario d’Enza da cui risulta verificata la continuità della proprietà al ventennio.

II – STORIA IPOTECARIA

La porzione immobiliare in oggetto, all’epoca dell’acquisto censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sinnai (CA) al foglio 82 particella 41 subalterno 8, risulta appartenere per la piena proprietà al signor XXXXXXomissis.....

[REDACTED] la piena proprietà della porzione immobiliare in oggetto è pervenuta dalla [REDACTED]omissis..... in virtù di atto di fusione a ministero del Notaio Zabban Filippo di Milano in data 09/03/2015 Rep. 67359omissis.....

Alla società [REDACTED] la piena proprietà della porzione immobiliare in oggettoomissis..... è pervenuta dalla società [REDACTED]omissis..... in virtù di atto di fusione a ministero del Notaio Zabban Filippo di Milano in data 25/05/2012 Rep. 63535omissis.....

Alla società [REDACTED] la piena proprietà della porzione immobiliare in oggettoomissis..... è pervenuta per acquisto fattone dai signori [REDACTED] [REDACTED], in virtù di atto di compravendita a ministero del Notaio Gorini Giovanni di Quartu Sant’Elena (CA) in data 16/11/2004 Rep. n. 8434/1457, trascritto a Cagliari il 18/11/2004 al n. 29193 di R.P. La parte acquirente ha acquistato l’immobile al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla parte conduttrice signor XXXXXXomissis.....

Anteriormente al ventennio ai signori [REDACTED]omissis..... era pervenuta per acquisto fattone, quanto alla nuda proprietàomissis..... in virtù di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Cesare Cherchi di Cagliari in data 19/06/1979omissis..... e per il diritto di usufruttoomissis..... in virtù di atto di rinuncia a titolo donativo ricevuto dal Notaio Cesare Cherchi di Cagliari in data 26/09/1984

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 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.

Dall'analisi della documentazione in atti, non si è reperito il Certificato Anagrafico di Stato Civile, lo si è pertanto richiesto via Posta Elettronica Certificata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Cagliari.

In base al Certificato Anagrafico di Stato Civile, il Signor XXXXXX risulta nato il XXXXX in XXXXX Atto n°118 parte 1 serie A – anno 1953 – Comune di XXXX (CF XXXXXX) e risulta coniugato con XXXX a XXX (XX) il XXXXX. Risulta iscritto all'indirizzo XXXX Comune XXX (XX).

Il Comune di Cagliari ha inoltre inviato l'estratto dell'Atto di Matrimonio in cui si certifica che il XXXX in XXXX (XX) è stato celebrato matrimonio tra: XXXXXX nato il XXX a XX e XXXX nata il XXXX a XXXX (XX).

Nelle annotazioni risulta che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

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.).

8

- **Descrizione tipologica dell'immobile**

Il bene oggetto della presente perizia è una unità immobiliare ad uso artigianale e commerciale che si sviluppa su tre livelli complessivi: un piano seminterrato in cui è sito un magazzino con i relativi servizi, un piano terra che ospita il locale principale destinato a ristorante e pizzeria formato da un'ampia sala e dai locali destinati alla preparazione degli alimenti; infine è presente un piano lastrico adibito a terrazza.

L'immobile oggetto di intervento è ubicato nel Comune di Sinnai (CA), località Torre delle Stelle, tra la Via Del Sagittario e la Via Schedia, a sud ovest della Strada Provinciale n.17 che collega Quartu Sant'Elena a Villasimius ed è sito a circa 800 metri in linea d'aria dalla costa.



9



Dott. Ing. Vanna Madama > tel 329 3556037 > vamadama@tin.it > vanna.madama@ingpec.eu

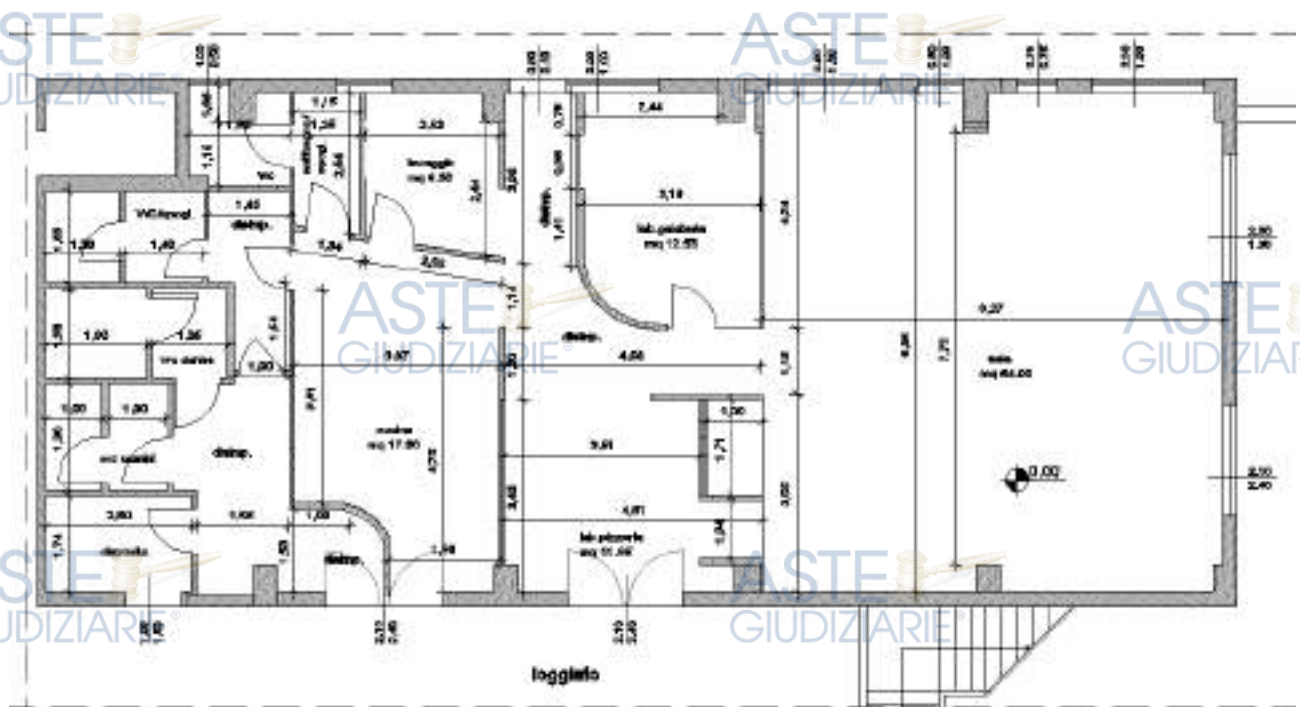
na Madama > tel 329 3556037
azione ufficiale ad uso

Nel seguito si riportano quattro elaborazioni estratte dai documenti reperiti nel corso degli accessi agli atti e allegati alla presente relazione che il Consulente Tecnico di Ufficio ritiene utili al fine della migliore comprensione dell'articolazione tipologica del bene: un estratto della planimetria catastale dell'aprile 2016 che rappresenta il piano seminterrato, un estratto della tavola unica allegata alla pratica di opere interne dell'aprile 2016 presentata dal debitore che rappresenta il piano terra, un estratto della planimetria catastale dell'aprile 2016 che rappresenta il piano lastrico e infine un estratto della tavola unica allegata alla pratica di accertamento di conformità dell'aprile 2017 presentata dal debitore per sanare alcune opere di sistemazione esterna e che rappresenta appunto le attuali sistemazioni esterne del lotto.

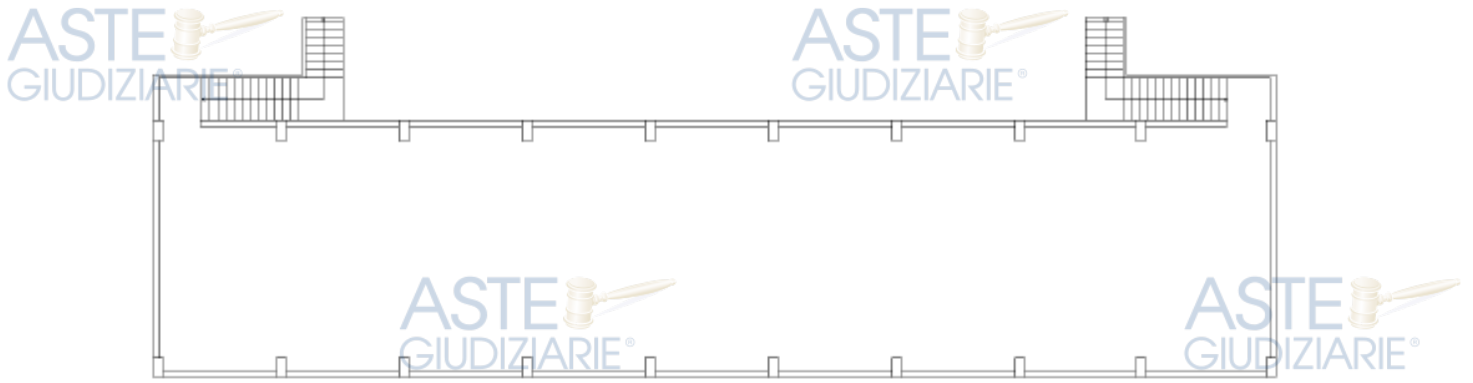


10

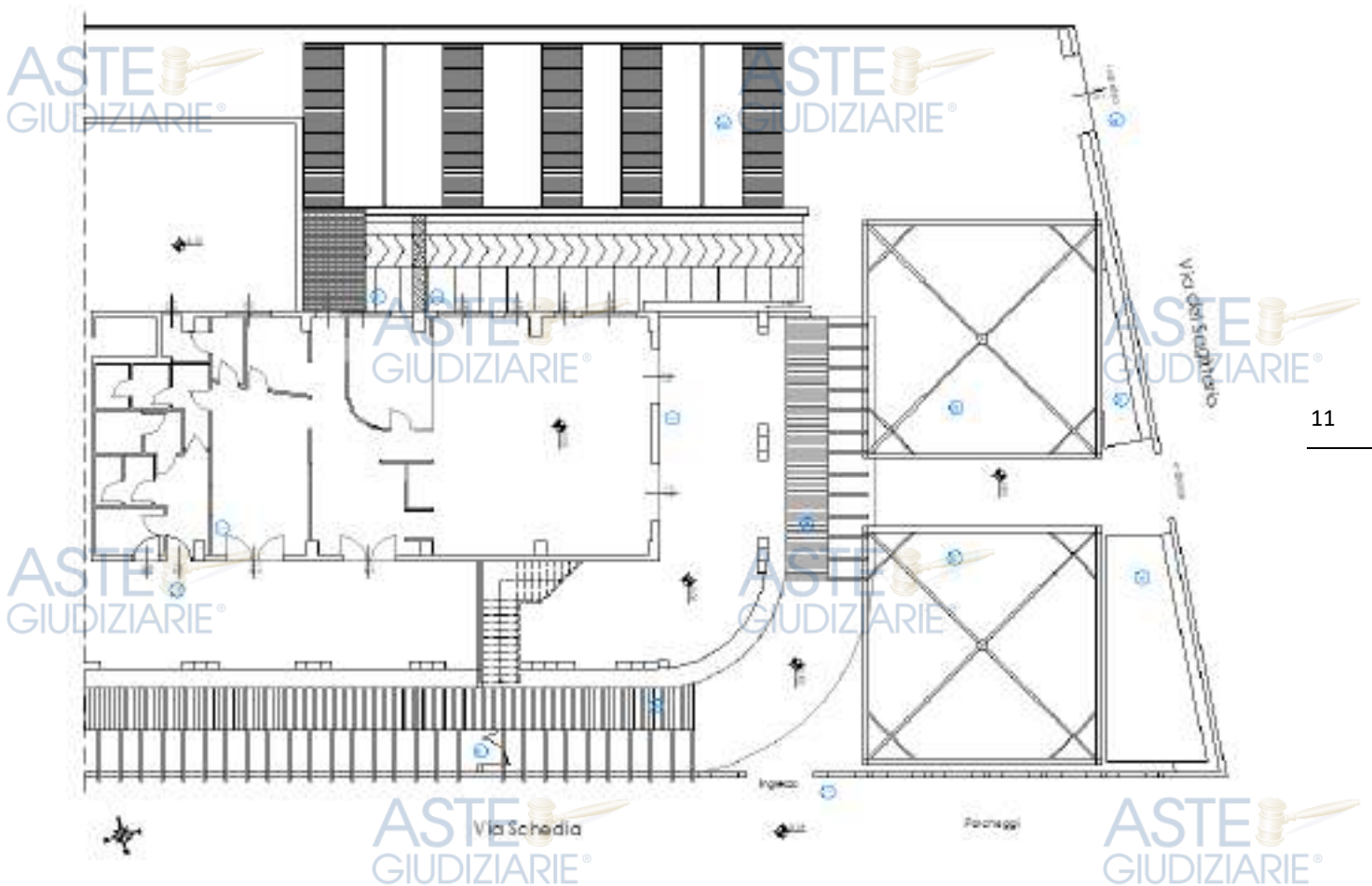
Estratto della planimetria catastale dell'immobile (piano seminterrato)



Estratto della planimetria comunale dell'immobile (piano terra)



Estratto della planimetria catastale dell'immobile (piano lastrico)



11

Estratto della planimetria comunale dell'immobile (sistemazioni esterne)

Relativamente alla distribuzione tipologica dei tre livelli del bene in esame, il piano terra si articola in un'ampia sala che comunica con i laboratori pizzeria e gelateria e con la cucina che è adiacente al locale lavaggio, è inoltre presente una zona destinata ai bagni sia per i clienti che per il personale che ha a disposizione anche un locale spogliatoio; il piano seminterrato è articolato in un locale magazzino che comunica con un disimpegno che conduce ad un deposito e ad un bagno; il lastrico solare infine è una terrazza piana.

- **Descrizione dei materiali utilizzati**

Il fabbricato nel suo complesso si presenta realizzato con materiali costruttivi tradizionali ancora in discrete condizioni ed è rifinito con materiali di modesta qualità; l'immobile risulta essere in discrete condizioni generali di conservazione.

Dal punto di vista impiantistico l'edificio nel suo complesso è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico e di impianto di riscaldamento realizzato con una pompa di calore posizionata nella sala principale interna; la cucina a servizio della attività è arredata con tutte le apparecchiature necessarie per la preparazione degli alimenti.

Gli impianti tecnologici presenti (impianto elettrico, idrico, riscaldamento) sebbene siano funzionanti e in discreto stato manutentivo, risultano certamente necessitanti di un importante intervento di manutenzione al fine di renderli più idonei alle attuali esigenze di utilizzo e al fine di meglio rispettare le normative attuali relative alla conformità degli impianti e alle attuali esigenze di risparmio e di efficienza energetica.

Nel seguito si riporta una descrizione delle caratteristiche principali dell'immobile dal punto di vista delle strutture, delle finiture e degli impianti tecnologici.

- Ingresso pedonale: si accede alle zone esterne attraverso cancelli di metallo e vetro;
- Recinzione: realizzata in muratura e rifinita con intonaco rustico;
- Struttura portante: presumibilmente in calcestruzzo armato;
- Tamponature: in laterizio forato di adeguato spessore;
- Pavimenti: in gres all'interno e di cemento elicotterato all'esterno;
- Rivestimenti: in gres nel bagno e nella zona cottura;
- Battiscopa: in gres in tutto l'immobile;
- Pareti interne: sono rifinite in intonaco e semplice tinteggiatura;
- Finiture esterne: le facciate sono semplicemente intonacate e tinteggiate;
- Verande: loggiato che circonda l'immobile su tre lati (si veda la planimetria);
- Portone di ingresso: l'accesso alle zone interne avviene attraverso un infisso in legno;
- Infissi esterni: le finestre sono in parte in legno e in parte in PVC;
- Porte interne: le porte sono in legno tamburato a battente con maniglie metalliche;
- Impianto riscaldamento: l'impianto è realizzato con delle pompe di calore;
- Impianto elettrico: l'impianto è normalmente funzionante;
- Impianto idrico: l'impianto è normalmente funzionante;
- Sanitari: i sanitari sono in vetrochina con miscelatori.

- **Confini e dati catastali attuali**

L'immobile è sito in Comune di Sinnai, Provincia di Cagliari, nella via Sagittario n°10, posto al piano seminterrato, terra e primo ed è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 82, particella 41, subalterno 11, categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), rendita 4.158,00 euro.

I confini catastali sono i seguenti:

- o nord: via Schedia
- o est: foglio 82, particelle 449, 1095
- o sud: foglio 82, particelle 1125, 946
- o ovest: Via Sagittario

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 erranei 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

Dalla documentazione e dal sopralluogo effettuato, risulta piena rispondenza tra il bene oggetto di pignoramento e l’identificazione dello stesso nella documentazione amministrativa.

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

L’immobile risulta essere regolarmente accatastato come si può verificare dalla planimetria catastale allegata alla presente e non fa quindi parte dei cosiddetti “immobili fantasma”.

14



Estratto della planimetria catastale dell'immobile (piano terra)

Rispetto a quanto visionato nel corso del sopralluogo, il bene nel suo stato di fatto dal punto di vista catastale risulta essere conforme allo stato di legittimità; non sono evidentemente presenti nella planimetria catastale le porzioni che, come meglio si vedrà nella risposta al quesito seguente, non sono legittime e sono state oggetto di una pratica di sanatoria che ha però avuto parere negativo e ha ricevuto successivo Provvedimento di Diniego dal Servizio Edilizia Privata del Comune di Sinnai.

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

15

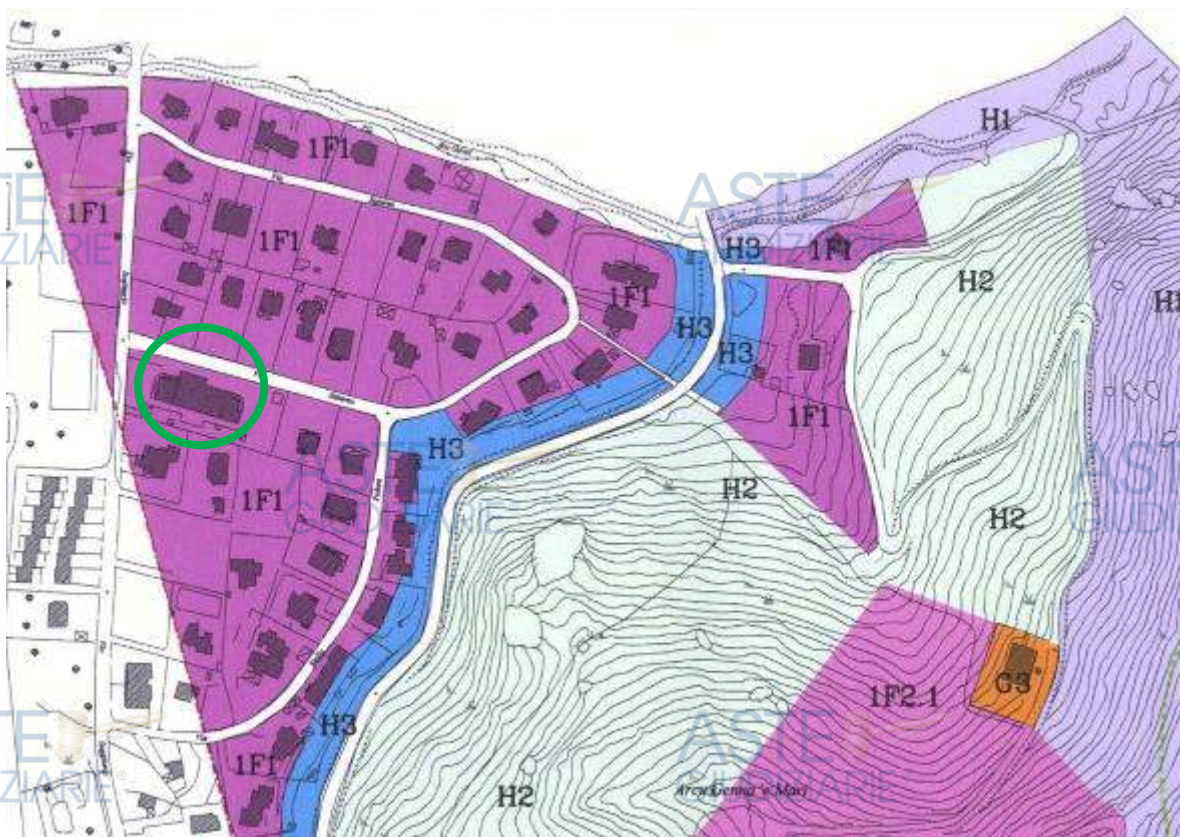
Dal punto di vista urbanistico, l'edificio in esame è individuato nel Piano Urbanistico Comunale nella zona 1F1 a carattere turistico residenziale, disciplinata dall'Articolo 38 "Disciplina Urbanistica specifica per la ZONA F1 - GENN'E MARI (Torre delle Stelle lato mare) e VILLAGGIO DELLE MIMOSE (comparto montano, parte a valle)" delle Norme Tecniche di Attuazione. In particolare l'Articolo 38 descrive tale porzione del territorio come di seguito si riporta come citazione.

"La Zona F1 comprende il comparto di Genn'e Mari (Torre delle Stelle, parte a mare, a valle della strada provinciale Quartu S.E. – Villasimius), prevalentemente a carattere turistico residenziale e, in zona collinare pedemontana, un comparto del Villaggio delle Mimose posizionato nella parte bassa di quell'aggregato turistico residenziale. L'edificazione nei due comparti è avvenuta, senza piano attuativo e con concessione diretta, sui lotti derivati da un semplice frazionamento, con indici e normativa di zona B in quanto i comparti erano così classificati dallo studio di disciplina delle zone F annullato nel 1992 dal TAR Sardegna."

Sempre l'articolo 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC in merito prescrive in particolare per il comparto 1F1 a cui appartiene l'area, quanto di seguito si riporta:

“Nel comparto costiero “1F1” dovrà essere mantenuta l’infrastruttura attualmente presente, cercando di attestare le volumetrie programmabili in posizione contigua alle strutture viarie preesistenti, al fine di minimizzare la viabilità di nuova impostazione. L’ulteriore viabilità realizzabile dovrà essere quella pedonale; ciò consentirebbe di garantire la massima permeabilità del territorio ed una diretta interconnessione con le future aree riservate ai servizi, senza incidere sostanzialmente sul territorio.omissis..... Nei lotti della zona F1, nelle more dell’approvazione del piano attuativo, saranno consentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione, restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizioni con ripristino dello stato originario dei luoghi. In caso di ristrutturazione, da eseguirsi con lo strumento della concessione edilizia diretta, nel rispetto del D.A. 2266/U/83, è prescritto l’indice fondiario massimo di 0,3 mc/mq.”

Di seguito si riporta un estratto della tavola grafica VII a denominata “Solanas – Torre delle Stelle zonizzazione su supporto aerofotogrammetrico” del Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Sinnai con evidenziata l’area in esame.



16

Estratto del PUC del Comune di Sinnai con evidenziata l’area in esame

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile in oggetto, si è proceduto via Posta Elettronica Certificata, a richiedere al Comune di Sinnai di visionare e di avere copia di eventuali pratiche edilizie presenti negli archivi; nel seguito si riepilogano i documenti forniti dal comune di cui si troverà copia in allegato alla presente relazione.

- Pratica 2946_1: Concessione Edilizia n°117 del 1979 per la “costruzione di un fabbricato da adibire a supermarket in Località Torre delle Stelle” rilasciata a XXXX, con allegati la tavola di progetto, la relazione tecnica e l'agibilità.
- Pratica 2946_2: Concessione Edilizia n°190 del 1980 per la “variante interna di un supermarket in Località Torre delle Stelle” rilasciata a XXXX, con allegati la tavola di progetto e la relazione tecnica.
- Pratica 2946_3: Concessione Edilizia n°281 del 1980 per la “variante in corso d'opera per la costruzione di un supermarket-rosticceria-pizzeria-bar” rilasciata a XXXX, con allegata la tavola di progetto.
- Pratica 2946_4: Concessione Edilizia n°55 del 1984 per la “variante interna dello scantinato in Località Torre delle Stelle” rilasciata a XXXX, con allegata la tavola di progetto.
- Pratica 2946_5: Concessione Edilizia n°89 del 1986 per la “variante interna di un fabbricato adibito ad attività commerciale in Località Torre delle Stelle di cui alla concessione edilizia n°55” rilasciata a XXXX, con allegata la relazione tecnica e la tavola di progetto.
- Pratica 2946_6: Concessione Edilizia n°158 del 2004 per la “ristrutturazione interna con demolizione di tramezzi interni e nuova realizzazione con altra disposizione di uno stabile adibito a bar-pizzeria in territorio di questo comune in Via Sagittario-Torre delle Stelle” rilasciata a XXXX, con allegata la planimetria, la tavola di progetto e la relazione tecnica; successiva Autorizzazione Edilizia per Accertamento di Conformità n°208 del 2006 per la “realizzazione di uno scavo per interrimento deposito GPL” con allegata la relazione tecnica; successivo Certificato di Agibilità n°19 del 04 agosto 2004 rilasciata a XXXX.
- Pratica 2946_9: Autorizzazione Edilizia n°130 del 2007 per la “esecuzione di alcuni interventi edili finalizzati al cambio di destinazione d'uso di parte di un locale commerciale” rilasciata a XXXX, con allegata la tavola di progetto e la relazione tecnica.
- Pratica 2946_10: Autorizzazione Paesistica n°12 del 2007 per la “esecuzione di alcuni interventi edili finalizzati al cambio di destinazione d'uso di parte di un locale commerciale” rilasciata a XXXX, con allegata la tavola di progetto, la relazione tecnica e la documentazione fotografica.
- Pratica 2604_MANUTENZIONE STRAORDINARIA SITOS XXXXXX: per la “Manutenzione straordinaria - opere interne: demolizione e realizzazione tramezzature senza modifica dei

prospetti, della superficie utile e della volumetria, adeguamento impianto elettrico e idrico presso un locale commerciale/artigianale sito in Sinnai (CA) - Loc. Torre Delle Stelle, Via Del Sagittario/Via Schedia s.n.c.” codice SUAPE XXXXXX120520160926.SUAP, presentata dalla società SITOS di XXXXXX con allegati tavole grafiche, relazioni tecniche e documenti vari; la pratica ha ricevuto parere tecnico negativo dall’Ufficio Edilizia Privata e successivamente la Comunicazione di irricevibilità della pratica dal SUAPE.

- Pratica 2633_OPERE INTERNE SITOS XXXXXX: per le “Opere Interne: demolizione e realizzazione tramezzature senza modifica dei prospetti, della superficie utile e della volumetria, adeguamento impianto elettrico e idrico presso un locale commerciale/artigianale sito in Sinnai (CA) - Loc. Torre Delle Stelle, Via Del Sagittario/Via Schedia s.n.c.” codice SUAPE 02488560927-18052016-1919.SUAP, presentata dalla società SITOS di XXXXXX con allegati tavole grafiche, relazioni tecniche e documenti vari.
- Pratica 2698_AGIBILITÀ SITOS XXXXXX: aggiornamento dell’agibilità dell’immobile, codice SUAPE 02488560927-06072016-2044.SUAP, presentata dalla società SITOS di XXXXXX con allegati le dichiarazioni di conformità degli impianti, l’autorizzazione sanitaria, l’autorizzazione alla vendita, l’aggiornamento catastale e documenti vari.
- Pratica 3109_ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ SITOS XXXXXX: per “l’Accertamento di conformità relativo ad opere interne ed esterne realizzate in un immobile a destinazione d'uso commerciale/artigianale sito in Sinnai (CA) Loc. Torre delle Stelle - Via del Sagittario/Via Schedia” codice SUAPE 02488560927-25042017-1654.SUAP, presentata dalla società SITOS di XXXXXX con allegate le tavole di progetto, la relazione illustrativa, la relazione paesaggistica e documenti vari; la pratica ha avuto parere negativo dal Servizio Edilizia Privata del Comune di Sinnai e successivo Provvedimento di Diniego n°01 del 10/04/2018 dal Servizio Edilizia Privata e SUAPE del Comune di Sinnai.

18

Dal punto di vista della conformità urbanistica del bene come rilevato nel corso del sopralluogo del rispetto all’accesso agli atti fornito dal Comune di Sinnai occorre distinguere tra l’immobile nella sua articolazione interna e le sue aree esterne di pertinenza.

Per l’immobile si è eseguito il confronto tra lo stato attuale del bene come visionato nel corso del sopralluogo e l’elaborato grafico allegato all’ultimo titolo abilitativo ovvero la “Pratica 2633_OPERE INTERNE SITOS XXXXXX”.

La valutazione della legittimità del bene nel suo complesso deve tenere conto di due differenti situazioni rilevate nel corso del sopralluogo: lo stato di legittimità del locale interno e lo stato di legittimità delle aree esterne.

- **Valutazione dello stato di legittimità del locale interno e della sua sanabilità**

Al fine di valutare lo stato di legittimità del locale interno e la sua sanabilità, nel seguito si propone una planimetria elaborata dal CTU, partendo da quella allegata alla Pratica 2633_OPERE INTERNE SITOS XXXXXX, con evidenziate le difformità rilevate nel corso del sopralluogo.



19

Estratto della planimetria allegata alla Pratica 2633 (con evidenziate le differenze)

Il locale interno è sostanzialmente conforme allo stato di legittimità ad esclusione della chiusura di una porzione del loggiato esterno (linea rossa nella planimetria precedente), della realizzazione di un vano destinato alle celle frigorifere (rettangolo azzurro nella planimetria precedente) e infine un vano destinato a deposito (rettangolo verde nella planimetria precedente).

La presenza di opere differenti da quanto previsto dal titolo di legittimità, rende necessario valutare la possibilità di sanatoria dei locali interni del bene in esame ai sensi del DPR n°380/2001 smi (Testo Unico dell'Edilizia), recentemente modificato dalla Legge 105/2024 di conversione del DL n°69/2024.

Le casistiche relative agli abusi edilizi sono disciplinate da due articoli:

- o Articolo 36 "Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità";

o Articolo 36-bis “Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità o di variazioni essenziali”;

Nel caso delle modifiche riscontrate nel locale interno, si ritiene che modifichino in modo non trascurabile la tipologia e la conformazione del bene in esame; per chiarezza espositiva si riporta quanto previsto dal comma 1 dell’Articolo 31 “Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali”:

“Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.”

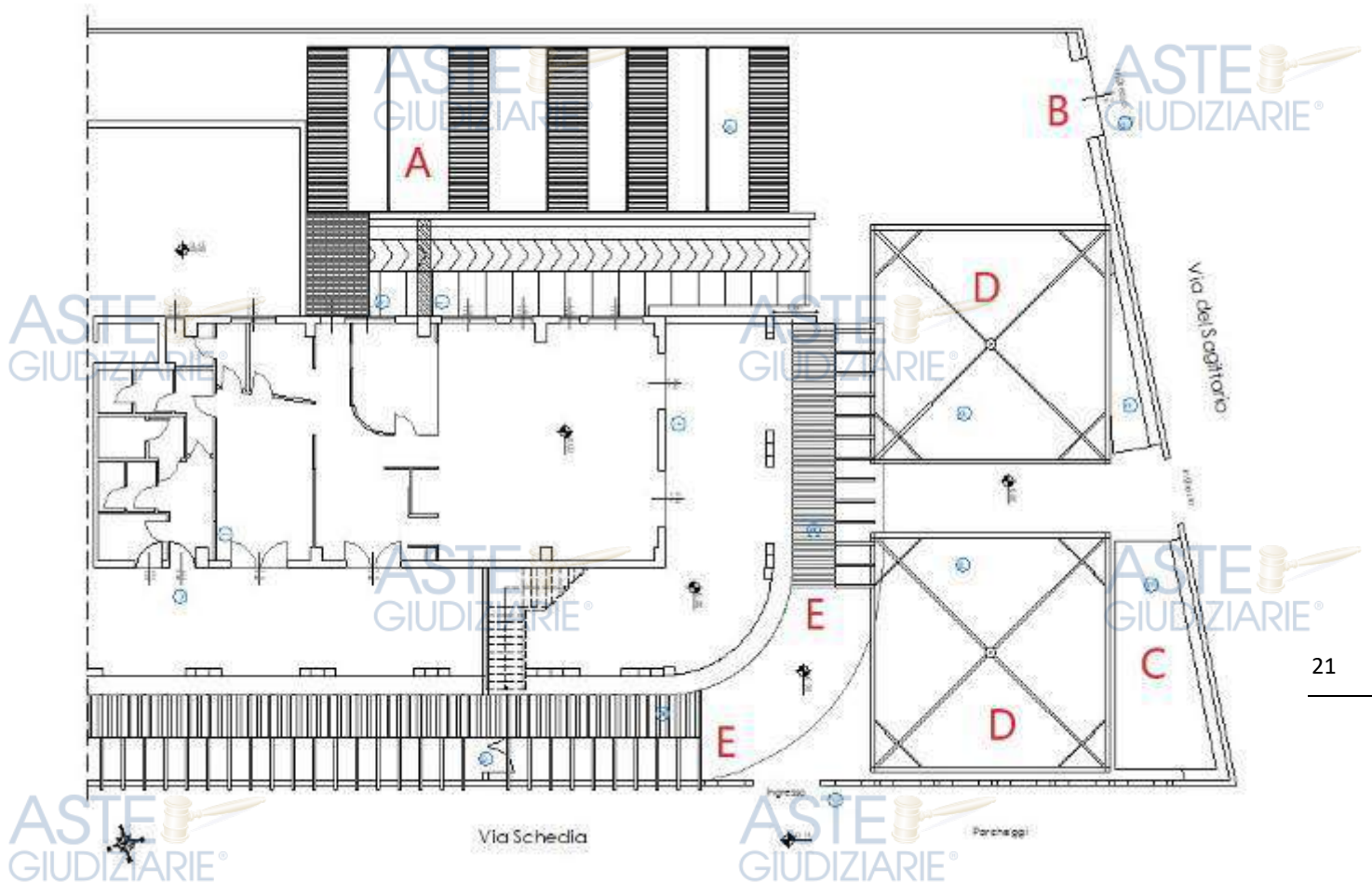
In base alla situazione rilevata si ritiene che gli abusi inerenti alla chiusura del loggiato e quindi alla realizzazione di un volume ulteriore rispetto a quanto concesso, sia da considerarsi come “totale difformità” e non come “variazione essenziale” rispetto al titolo, per cui la sanatoria sia da valutarsi in base al comma 1 dell’Articolo 36 “Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità” del DPR n°380/2001 smi, come modificato dalla Legge 105/2024 di conversione del DL n°69/2024 (Decreto Salva Casa):

“In caso di interventi realizzati, in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all’articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all’articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.”

La chiusura del loggiato con relativo incremento di volume rispetto a quanto assentito con i vari titoli abilitativi, si ritiene non sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dello stesso e non lo potrebbe essere neanche al momento della futura presentazione della domanda di sanatoria; tali abusi si ritiene quindi siano da rimuoversi.

• **Valutazione dello stato di legittimità delle aree esterne e della loro sanabilità**

Per le aree esterne si è considerata la “Pratica 3109_ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ SITOS XXXXXX” con la quale si è cercato di sanare le parti non legittime relative alle aree esterne del fabbricato che si riportano nella seguente planimetria estratta dalla stessa pratica.



21

Estratto della planimetria allegata alla Pratica 3109 (con evidenziate le differenze)

Le parti non legittime relative alle aree esterne del fabbricato sono le seguenti:

- A. pensilina ad aria passante realizzata con una struttura in acciaio;
- B. ingresso carrabile scorrevole;
- C. sistemazioni esterne relative a aiuole, specchi d'acqua e sedute sul muro di cinta;
- D. gazebo ad aria passante realizzato con una struttura metallica coperta con teli;
- E. porticato realizzato con una struttura costituita da travi e tavolato in legno.

La “Pratica 3109_ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ SITOS XXXXXX” è stata però oggetto di parere negativo dal Servizio Edilizia Privata del Comune di Sinnai e successivo Provvedimento di Diniego n°01 del 10/04/2018 dal Servizio Edilizia Privata e SUAPE del Comune di Sinnai, pertanto in conseguenza di tale diniego ad oggi le aree esterne non sono da considerarsi legittime.

La presenza di opere differenti da quanto previsto dal titolo di legittimità, rende necessario valutare la possibilità di sanatoria delle aree esterne del bene in esame ai sensi del DPR n°380/2001 smi (Testo Unico dell'Edilizia), recentemente modificato dalla Legge 105/2024 di conversione del DL n°69/2024.

Le casistiche relative agli abusi edilizi sono disciplinate da due articoli:

- o Articolo 36 "Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità";
- o Articolo 36-bis "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità o di variazioni essenziali";

Nel caso delle modifiche riscontrate nelle aree esterne, si ritiene che modifichino in modo non trascurabile la tipologia e la conformazione del bene in esame; per chiarezza espositiva si riporta quanto previsto dal comma 1 dell'Articolo 31 "Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali":

"Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile."

22

In base alla situazione rilevata si ritiene che gli abusi inerenti alle aree esterne, siano da considerarsi come "totale difformità" e non come "variazione essenziale" rispetto al titolo, per cui la sanatoria sia da valutarsi in base al comma 1 dell'Articolo 36 "Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità" del DPR n°380/2001 smi, come modificato dalla Legge 105/2024 di conversione del DL n°69/2024 (Decreto Salva Casa):

"In caso di interventi realizzati, in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."

Come ulteriore conferma in merito all'eventuale sanabilità delle opere abusive risulta interessante riportare quanto indicato dal Responsabile del Settore Edilizia Privata e SUAPE del Comune di Sinnai nel Provvedimento di Diniego n°01 del 10/04/2018:

“La struttura in metallo, individuata nell’elaborato grafico con la lettera “a” è coperta parzialmente con dei pannelli di larghezza pari a 1,50 metri. Tale condizione è in contrasto con quanto previsto nell’art. 99 del Regolamento Edilizio, il quale prevede, testualmente, che concorrono alla formazione della superficie coperta i poggiali a sbalzo, i balconi, i porticati, le pensiline e gli sporti di gronda per la parte eccedente i m. 1,60. La predetta struttura è assimilabile per tipologia e caratteristiche di utilizzo ad un gazebo in distacco dalla costruzione e pertanto anche la parziale copertura costituisce ampliamento della superficie coperta.

Le coperture in tavolato, individuate nell’elaborato grafico con la lettera “e”, di profondità pari a 1,60 m costituiscono superficie coperta, ai sensi dell’art. 99 del Regolamento edilizio, in quanto vengono realizzate in ampliamento al porticato/loggiato, mentre, secondo il predetto art. 99, solo i porticati, le pensiline, i poggiali a sbalzo, i balconi e gli sporti di gronda fino a 1,60 m non concorrono alla formazione della superficie coperta.

Dalle foto, peraltro poco esaustiva, si nota come la porzione di loggiato compresa tra la scala di accesso al lastrico solare e il market adiacente, sia chiuso con delle pannellature in legno o materiale simile.

Tale chiusura costituisce di fatto un ampliamento in termini volumetrici.

Considerato che la zona F1 è priva di un piano attuativo approvato ed il PUC non è adeguato alle previsioni del PPR, l’ampliamento di volume non è ammesso poiché, come recita l’art. 15 delle Norme di Attuazione del P.P.R. nelle zone F, per i comuni non dotati di PUC adeguato alle previsioni del PPR, sono consentiti gli interventi previsti negli strumenti attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera di Giunta Regionale 33/1 del 10/08/2004. 2/2 La porzione di recinzione tra la scala di accesso al lastrico solare e il market, ha una parte cieca in muratura e superiormente è sormontata da infissi del tipo scorrevoli. All’interno degli infissi erano sistemate delle tende di oscuramento.

Tale situazione è in contrasto con l’art. 39 comma 3 lettera u) delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, il quale prevede che le recinzioni, oltre che rispecchiare la fisionomia della costruzione principale, devono essere realizzate in pietra locale, legno o ferro battuto.”

Tutto ciò detto e considerato, si ritiene quindi che le opere inerenti alle aree esterne e attualmente prive di legittimità ed eventualmente necessitanti di una pratica di sanatoria non siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dello stesso e non lo potrebbero essere neanche al momento della futura presentazione della domanda di sanatoria, tali abusi si ritiene quindi siano da rimuoversi.

In considerazione di quanto esposto, sia per il locale interno che per le aree esterne, in merito alla determinazione dei costi relativi alla sanatoria, occorre considerare il costo della rimozione delle porzioni non sanabili, delle prestazioni tecniche necessarie per la presentazione della pratica per alcune limitate modifiche interne e infine la sanzione; il costo è stimabile in complessivi euro 15.000.

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.

Poiché il compendio immobiliare in oggetto è costituito da un'unica unità immobiliare sebbene articolata su tre livelli, non si ritiene possibile effettuare un frazionamento in più lotti in quanto i vari livelli sono da considerarsi a servizio del piano terra; si ritiene pertanto che la vendita del bene in esame debba avvenire in un lotto unico.

24

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.

La proprietà degli immobili risulta essere la seguente: proprietà per 1/1 del XXX XXXXXX; in base a quanto visionato nei documenti presenti in atti, l'immobile risulta pignorato nel suo complesso e non è divisibile, pertanto non è possibile la sua divisione in lotti singoli.

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).

Il custode del bene è attualmente l’Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) nominato dal Giudice dell’Esecuzione Dottoressa Flaminia Ielo con Decreto di nomina del Custode giudiziario del 28 marzo 2024. L’Istituto Vendite Giudiziarie ha eseguito il sopralluogo e verificato che *“il bene è apparso in fase di ristrutturazione ed occupato dalla ditta [REDACTED] Amministratrice della società occupante, XXXX, ha dichiarato che la medesima sta eseguendo dei lavori di ristrutturazione per conto di Orrù Francesco, il quale, contattato telefonicamente, ha riferito di aver acquistato il bene dall’esecutato con la formula “Rent to Buy”*

25

Durante il sopralluogo del 5 settembre, il delegato dell’Istituto Vendite Giudiziarie ha accompagnato il CTU per l’effettuazione dei rilievi e ha rinviato ad altra data le operazioni di rilascio per consentire il trasloco ad altra sede.

La sottoscritta il 6 maggio 2024 ha presentato via PEC all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari, la richiesta di certificazione e copia di eventuali contratti di locazione presenti negli archivi e relativi all’immobile in esame. Alla data odierna non è pervenuta alcun riscontro in merito.

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

Come in precedenza riferito, in base al Certificato Anagrafico di Stato Civile, il Signor XXXXXX risulta nato il XXX in XXXX Atto n°118 parte 1 serie A – anno 1953 – Comune di XXXX (CF XXXXXX) e risulta coniugato con XXXX a XXXX (XX) il XXXX; risulta inoltre iscritto all’indirizzo XXXX Comune XXXX (XX); il Comune di XXXX ha inoltre inviato l’estratto dell’Atto di Matrimonio in cui si certifica che il XXXX in XXXX (XX) è stato celebrato matrimonio tra: XXXXXX nato il XXXX a XXXXX e XXXX nata il XXXX a XXXX (XX) e nelle annotazioni risulta che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Nel corso del sopralluogo si è potuto verificare che l'immobile non risulta occupato dalla Signora XXXX e pertanto il quesito non sussiste.

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

Il bene risulta libero da 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.

Il bene in esame non risulta gravato da diritti demaniali né da usi civici.

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

26

Per poter arrivare alla determinazione del valore dell'immobile in oggetto, si è scelto di basarsi sulla stima del valore commerciale del bene che viene determinato moltiplicando la sua superficie commerciale con il valore del metro quadro commerciale.

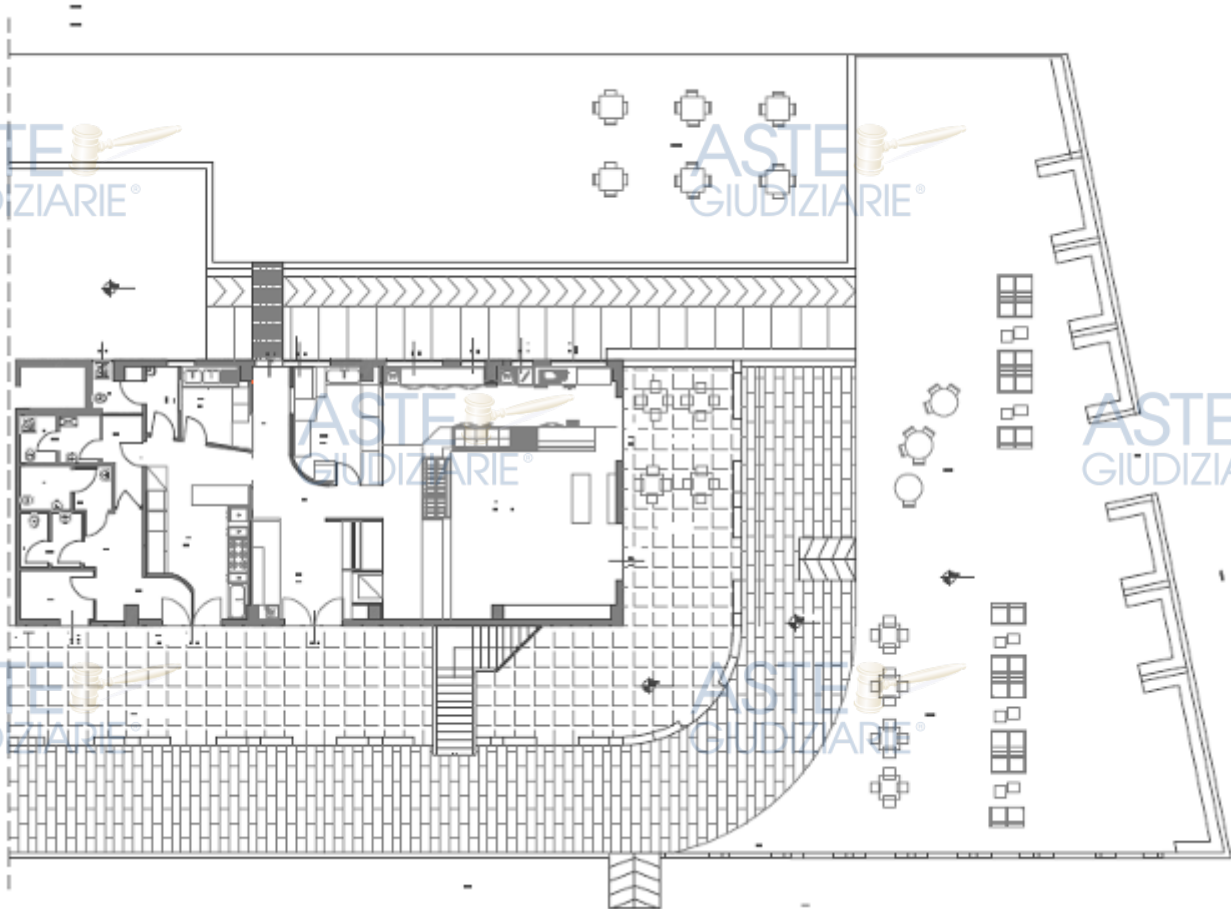
- **Calcolo superficie commerciale.**

La determinazione della superficie commerciale di un immobile, avviene sommando la superficie lorda composta dalla superficie calpestabile, dai muri interni e dalle quote di pertinenza dei muri perimetrali e la superficie ponderata delle superfici accessorie all'immobile come cantine, sottotetti, terrazze, balconi, giardini e posti auto.

Per ottenere le superfici commerciali, si è quindi utilizzata una planimetria digitale in formato CAD elaborata dalla sottoscritta CTU partendo dalla pianta contenuta nell'ultimo titolo abilitativo relativo al bene fornito dal Comune di Sinnai, ovvero la già in precedenza citata Pratica 2633_OPERE INTERNE SITOS XXXXXX: per le "Opere Interne: demolizione e realizzazione tramezzature senza modifica dei prospetti, della superficie utile e della volumetria, adeguamento impianto elettrico e idrico presso un locale commerciale/artigianale sito in Sinnai (CA) - Loc. Torre

Delle Stelle, Via Del Sagittario/Via Schedia s.n.c.” codice SUAPE 02488560927-18052016-1919.SUAP.

Si precisa che tale elaborazione non contiene le opere abusive di cui si è in precedenza riferito e che il CTU non ritiene debbano incidere sul calcolo della superficie commerciale e di conseguenza sul valore commerciale del bene in quanto le stesse, a giudizio del Consulente Tecnico di Ufficio, non sono sanabili e di conseguenza devono essere rimosse al fine di riportare il bene alla sua piena legittimità edilizia e urbanistica.



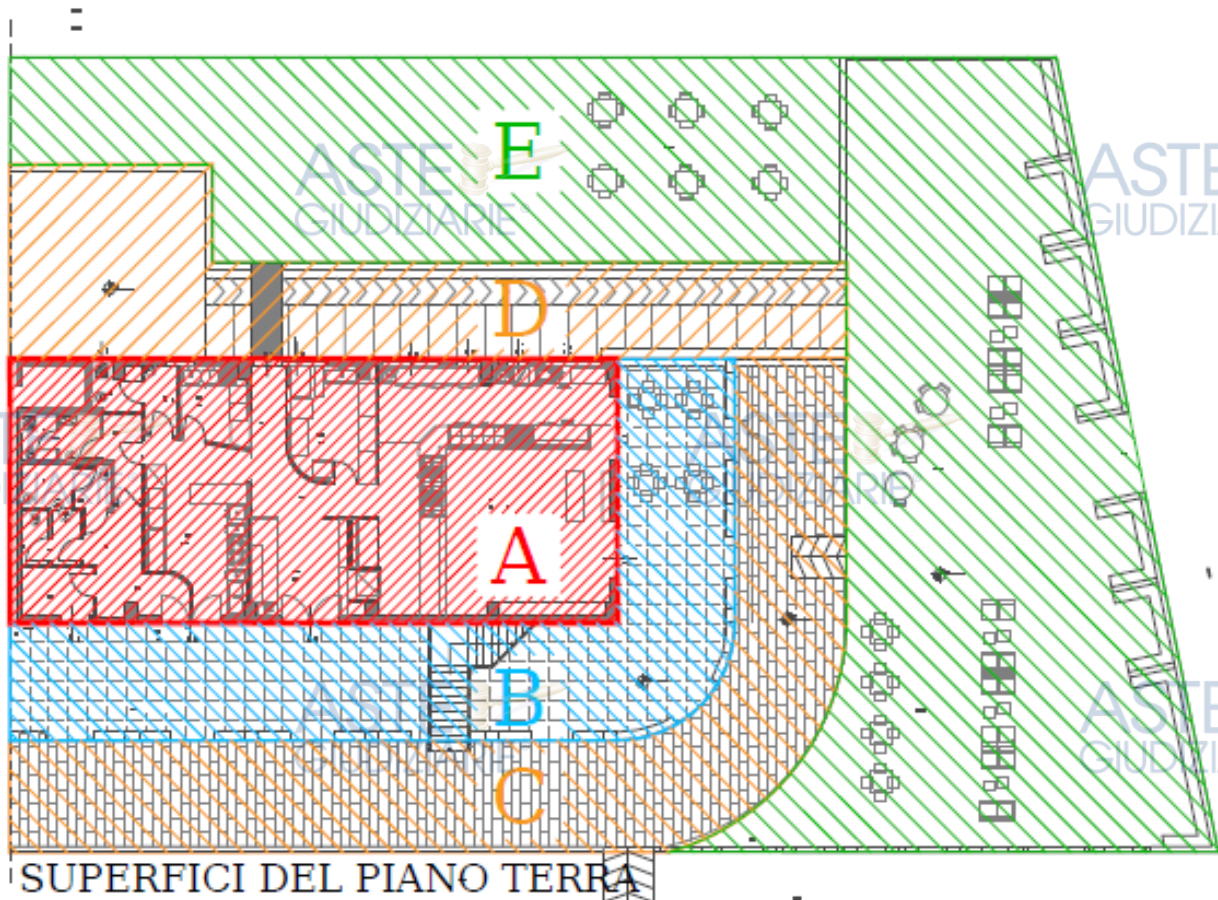
27

Planimetria contenuta nella Pratica 2633_OPERE INTERNE SITOS XXXXXX

Successivamente alla planimetria in formato CAD di cui si è riferito, si proporrà una successiva elaborazione planimetrica realizzata partendo dalla stessa e utilizzata per determinare le superfici dell’immobile; ogni porzione dell’immobile è rappresentata con un colore differente secondo l’uso e secondo il relativo valore commerciale ovvero:

- in colore rosso è rappresentata la superficie lorda abitabile,
- in colore azzurro sono rappresentati i loggiati e il lastrico solare,
- in colore arancione le superfici di servizio e le terrazze,

- in colore verde il cortile esterno,
- in colore magenta il magazzino ad uso deposito.



Elaborazione digitale CAD delle superfici considerate

I criteri per l'analisi delle superfici ponderali ci permettono di assegnare dei coefficienti di riduzione che verranno inseriti nella sottostante tabella, che ci consente di ottenere la superficie commerciale, necessaria per la successiva determinazione del valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE							
descrizione unità				superficie commerciale (mq)			
unità	destinazione	porzione	ambiente	reale	coefficiente	commerciale	immobile
Immobile A	commerciale	A	lorda	205,51	100%	205,51	491,94
Immobile A	commerciale	B	loggiato	144,80	30%	43,44	
Immobile A	commerciale	C	rampa	164,11	25%	41,03	
Immobile A	commerciale	D	terrazza	128,61	25%	32,15	
Immobile A	commerciale	E	cortile	504,71	5%	25,24	
Immobile A	commerciale	F	magazzino	83,64	50%	41,82	
Immobile A	commerciale	G	lastrico	411,03	25%	102,76	

La superficie commerciale del bene in esame è pari a: $S_{comm} = 491.94$ mq

- Determinazione del valore dell'immobile**

Il valore del metro quadro commerciale è stato quantificato attraverso quanto rilevato dalle indagini dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) e da esso catalogato in relativi archivi di dati reperibili nel sito internet dell'Agenzia del Territorio; tale valore indicato dall'OMI rappresenta il valore medio del metro quadrato commerciale rilevato dalle compravendite di beni simili avvenute nella zona in esame.

29



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: SINTIÀ

Fascia/zone: Suburbana/SOLINAS - TORRE DELLE STELLE

Codice di zona: C1

Microzona censuale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e villini

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	1650	2300	L	5,5	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1700	L	4,3	5,7	L
Ville e villini	NORMALE	2100	2900	L	7,8	10,8	L

Estratto dalla pagina web del sito Agenzia Entrate servizio OMI

Dott. Ing. Vanna Madama > tel 329 3556037 > vamadama@tin.it > vanna.madama@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Considerando le cifre ricavate dall'interrogazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), e tenuto conto che l'OMI non considera la destinazione d'uso commerciale tra quelle censite, probabilmente per l'esiguità delle compravendite di immobili ad uso commerciale nella zona, il Consulente Tecnico di Ufficio ha ritenuto opportuno quantificare il valore del metro quadro commerciale dell'immobile sul valore minimo fornito per gli immobili definiti come "Abitazioni di tipo economico"; si ritiene tale scelta come la più opportuna in quanto in linea di massima gli immobili commerciali hanno generalmente un valore per metro quadrato inferiore ad immobili residenziali e caratteristiche costruttive confrontabili e siti in zone analoghe.

Nel seguito si riporta tabellata la stima del valore del metro quadro commerciale in base a quanto rilevato nelle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

CALCOLO VALORE COMMERCIALE SECONDO OMI							
codice	superficie	valore minimo		valore massimo		valore minimo	
		€/mq	€	€/mq	€	€/mq	€
Immobile A	491,94	1.300 €	639.526 €	1.700 €	836.303 €	1.300 €	639.526 €

Come verificato nel corso del sopralluogo, l'immobile si presenta di costruzione non vetusta e alla vista sostanzialmente sano sia dal punto di vista strutturale e sia delle sue finiture.

L'immobile è quindi da ritenersi in condizioni accettabili per il suo utilizzo ma non si può però considerare nelle condizioni d'uso assimilabili ad un immobile nuovo o interamente ristrutturato in quanto richiederebbe un intervento manutentivo sia dal punto di vista degli impianti, che andrebbero adeguati alle più recenti normative in termini di risparmio energetico, e sia dal punto di vista delle finiture; alcune porzioni del bene, per esempio, appaiono recentemente ritinteggiate mentre per altre tale lavorazione non è apparsa come effettuata.

Si è quindi ritenuto di applicare un coefficiente correttivo relativo allo stato d'uso di un bene immobile, usualmente impiegato per le quotazioni immobiliari.

CONSERVAZIONE	
stato	%
da ristrutturare	-10,00%
buono stato	0,00%
ristrutturato	5,00%
finemente ristrutturato	10,00%
nuova costruzione	10,00%

Nel seguito si riporta la tabella con la determinazione del valore commerciale dell'immobile in base alla sua superficie commerciale, al valore unitario in euro per metro quadro scelto in base

agli archivi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) decurtato di una percentuale del 10% per le condizioni manutentive del bene e delle spese necessarie per riportarlo alla legittimità.

CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILE							
codice	destinazione	sup.comm.	valore scelto		valore ridotto		stima
		mq	€/mq	€	%	€	€
Immobile A	commerciale	491,94	1.300 €	639.526 €	-10,00%	1.170 €	575.573 €
Oneri per rimozione/sanatoria delle porzioni non legittime							-15.000 €
TOTALE		491,94					560.573 €

Per quanto detto sopra il valore di mercato stimato per il bene in esame in base alla superficie calcolata e ai parametri di valore del metro quadro commerciale al netto delle spese stimate necessarie per riportarlo alla legittimità sarà quindi pari a:

Il valore di mercato del bene in esame è pari a: $V_{comm} = 560.573 \text{ €}$

- **Fattori di adeguamento del valore commerciale**

In conclusione della analisi economica, si precisa che nella stima del valore commerciale dell'immobile, si è già tenuto conto dello stato manutentivo del fabbricato accettabile ma non di pregio e del fatto che siano presenti delle opere non legittime in parte da sanare e in parte da rimuovere; pertanto non si ritiene necessario applicare ulteriori fattori di adeguamento.

31

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

Il quesito non si pone nel caso in esame.

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

La check list dei controlli effettuati sulla documentazione e il file in formato .rtf sono allegati alla presente relazione.

RIEPILOGO DATI PER IL BANDO D'ASTA

- **La procedura di Esecuzione Immobiliare riguarda il seguente immobile.**

Immobile sito in Comune di Sinnai (CA), censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Sinnai, foglio 82, particella 41, subalterno 11, categoria D8 (grandi negozi, centri commerciali), indirizzo Via Sagittario n°10, piano terra, seminterrato e primo, di proprietà XXXXXX (CF XXXXXX), nato a XXXX (XX) in data XXXXX, residente in XXXXX, Via XXXXX, per la quota 1/1

- **Provenienza dell'immobile al debitore in forza del seguente titolo:**

La porzione immobiliare in oggetto risulta appartenere per la piena proprietà al signor XXXXXX per acquisto fattone in regime di separazione dei beni, dal [REDACTED] in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Antonio Galdiero di Cagliari in data 30/06/2015 Rep. 45752/28109, trascritto a Cagliari il 03/07/2015 al n.13343

- **Valore stimato del bene al netto delle spese: euro 560.573,00**

ALLEGATI

- Allegato 1: documentazione catastale
- Allegato 2: certificato Anagrafico di residenza e stato civile
- Allegato 3: documentazione comunale
- Allegato 4: documentazione fotografica
- Allegato 5: check list dei controlli effettuati sulla documentazione e riepilogo .rtf

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari 25 ottobre 2024

32

L'ESPERTO

Dott. Ing. VANNA MADAMA