

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA ALLA PROCEDURA ESECUTIVA
N.R.G.E.I. 375/2022

Giudice dell'esecuzione:

DOTT.SSA VALENTINA FRONGIA

Creditore procedente:

[REDACTED]

Creditore intervenuto:

[REDACTED]

Creditore intervenuto:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio:

ING. CORRADO PALA

Via Della Pineta, 150

09126 Cagliari

n. 4151 di iscrizione all'Albo Ingegneri della Provincia di Cagliari



PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Valentina Frongia della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Con PEC del 13.10.2023, il sottoscritto Ing. Corrado Pala, nato a Cagliari (CA) il 21.04.1969, libero professionista, con studio in Cagliari, Via Della Pineta n°150, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4151 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento d'esecuzione immobiliare n. 375/2022, al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

QUESITO N. 1

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

Risposta

al mittente in data 08.07.2024 per compiuta giacenza (ALL. 002)

QUESITO N. 2

a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali

e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

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

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

Risposta

a) Prima d'ogni altra cosa, lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione agli atti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., riscontrando la presenza del Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. [REDACTED] (ALL. 004), che ricostruisce la storia ventennale degli immobili fino a tutto il 30.01.2023;

La succitata relazione comprende l'identificazione attuale, la proprietà e tutti gli atti e formalità che riguardano gli immobili.

Si espone di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, desunte dalla Relazione Notarile, e dalle successive ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari eseguite dallo scrivente CTU, relative a:

IMMOBILE SITO IN COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA (CA)

CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 35 - PART 76 – SUB 4-7 (graffati)

**IN PROPRIETA' AL SIG. [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/1 IN
REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI;**

1	Titolo:	IPOTECA VOLONTARIA
	Emesso da:	NOTAIO DOTT. SECHI GIANMASSIMO – CAGLIARI
	Data:	08.02.2007 – REP. 68312/22318
	A favore di:	[REDACTED]
	Contro:	[REDACTED]
	Iscrizione:	Del 15.02.2007 – N. 976
2	Titolo:	VINCOLO DI DESTINAZIONE APPOSTO A BENI IMMOBILI ART.2645 TER C.C.
	Emesso da:	NOTAIO DOTT. DOLIA MARCELLO – CAGLIARI
	Data:	08.02.2007 – REP. 68312/22318
	A favore di:	[REDACTED]
	Contro:	[REDACTED]
	Iscrizione:	Del 14.12.2012 – N. 25817

3	Titolo:	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
	Emesso da:	UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CAGLIARI
	Data:	29.11.2022 – REP. 5302
	A favore di:	██████████
	Contro:	██
	Trascrizione:	Del 30.12.2022 – N. 32114

Da successive ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente in data 04.11.2025 (ALL. 005) non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli sull'immobile pignorato.

Il sottoscritto rileva la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento.

b) Lo scrivente CTU, per una corretta identificazione dei beni, ha ritenuto doveroso acquisire tutti i documenti Catastali:

- L'estratto di Mappa Catastale (Catasto Terreni) della particella dove è situato l'immobile (ALL. 006);
- La planimetria catastale dell'unità immobiliare identificata al Subalterno 4-7 (graffati), attualmente agli atti (ALL. 007);
- La visura catastale storica del Subalterno 4-7 (graffati) (ALL. 008);
- La visura catastale storica del terreno su cui insiste il fabbricato (ALL. 009);

c) Si espongono di seguito gli atti di provenienza dell'immobile riferiti all'ultimo ventennio:

IMMOBILE SITO IN COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA (CA)

CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 35 - PART 76 – SUB 4 E SUB 7 (graffati)

IN PROPRIETA' AL SIG. ██████████ PER LA QUOTA DI 1/1 IN

REGIME DI SEPARAZIONE LEGALE DEI BENI;

1	Titolo:	ATTO DI COMPRAVENDITA
	Notaio	DOTT. SECHI GIANMASSIMO – SEDE CAGLIARI (CA)
	Data:	08.02.2007 – REP N. 68311/22317
	A favore di:	[REDACTED]
	Contro:	[REDACTED]
	Trascrizione:	Del 15.02.2007– N. 4525

2	Titolo:	ATTO DI COMPRAVENDITA
	Notaio	DOTT. CONTU FELICE – SEDE QUARTU SANT'ELENA (CA)
	Data:	29.10.1984 – REP N. 303044
	A favore di:	[REDACTED]
	Contro:	
	Trascrizione:	Del 13.11.1984 – N. 20203

3	Titolo:	ATTO NOTARILE PUBBLICO DI DIVISIONE
	Notaio	DOTT. FLORIS ALBERTO – SEDE QUARTU SANT'ELENA (CA)
	Data:	23.09.1999 – REP N. 47347
	A favore di:	
	Contro:	
	Trascrizione:	Del 08.10.1999 – N. 18400

d) Il Creditore Procedente non ha depositato nella Cancelleria Telematica il certificato di stato civile dell'esecutato. Il sottoscritto CTU ha provveduto a fare richiesta del suindicato certificato, di quello di matrimonio ed eventualmente delle annotazioni a margine presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Quartu Sant'Elena, che ha fornito copia della documentazione richiesta (ALL. 010).

QUESITO N. 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.);

Risposta

Dopo aver effettuato un sopralluogo in data 12.05.2025 (ALL. 003), descrivo di seguito l'immobile pignorato:

Porzione di edificio bifamiliare in lotto di terreno di 1.290 m², ad uso residenziale, in Comune di Quartu Sant'Elena (CA), C.A.P. 09045, in Strada Comunale Serra Perdosa n°102/B, distribuita su 2 livelli (terra e secondo). I due piani, non essendo contigui, non risultano collegati internamente tra loro, ma sono separati e raggiungibili da una scala condominiale che serve anche un'altra unità immobiliare. L'edificio è infatti costituito da n° 2 unità immobiliari, quella oggetto di esecuzione, composta da metà piano terra e l'intero piano secondo, e un'altra composta dall'altra metà del piano terra e l'intero piano primo. Una scala interna, comune alle due unità, collega i 3 livelli dell'edificio. L'ingresso dell'edificio è posto poco sopra la quota del piano primo, in quanto la strada di accesso, nel punto di ingresso, risulta a quota più elevata rispetto al piano di campagna dell'edificio.

L'abitazione è così composta:

- Cucina/soggiorno, bagno e loggiato al PIANO TERRA;
- Soggiorno, n° 2 camere da letto, bagno, veranda chiusa e balcone al PIANO SECONDO.

Il terreno su cui sorge l'edificio è in forte pendenza, infatti, come già detto, la strada di accesso risulta a quota più elevata rispetto al piano di campagna.

Il terreno intorno all'edificio è raggiungibile, oltre che dalle abitazioni, anche da un cancello carrabile che permette l'ingresso delle auto. Una parte del terreno è adibita a parcheggio, il resto è lasciato a verde.

L'edificio si trova fuori dal centro abitato di Quartu, nelle colline dell'entroterra, in corrispondenza della località a mare di Foxi. La zona dista 8.5 Km. dalla centralissima Piazza Sant'Elena a Quartu S.E. e per raggiungerla sono sufficienti circa 15 minuti in condizioni normali di traffico.

Come risulta dall'allegata visura storica, alla data del 29.10.2025 (ALL. 008), l'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Quartu Sant'Elena al Foglio 35, Particella 76 Sub 4 e Sub 7 graffiati, e risulta in piena proprietà per 1/1 al Sig.

██████████, in regime di separazione dei beni.

L'unità immobiliare confina:

- a Nord con le Particelle 886 e 887
- a Sud con la Particella 69;
- a Est con la particella 75;
- a Ovest con le particelle 1792 e 1772;

Superfici calpestabili

(s.r. = superficie residenziale – s.n.r. = superficie non residenziale)

PIANO	VANO	S.R. [m²]	S.N.R. [m²]
PIANO TERRA	Salone/cucina	25.08	
	Bagno	4.03	
	Loggiato		9.89
PIANO SECONDO	Soggiorno	34.81	
	Camera 1	15.43	
	Camera 2	9.00	
	Bagno	8.33	
	Veranda chiusa		8.67
	Balcone		5.25
TOTALI		96.68	23.81

L'altezza interna dell'appartamento è pari a 2.67 m. al piano terra e a 2.72 m. al piano secondo.

Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura.

L'edificio è realizzato con struttura portante mista, muratura e c.a., solai d'interpiano e di copertura in laterocemento, tamponature e tramezzi in laterizio.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati con 2 colori diversi, bianco e giallo.

I parapetti dei balconi sono realizzati in muratura.

Gli infissi esterni sono in PVC, sono dotati di soglia/davanzale in granito e la maggior parte sono protetti da persiane. Le porte interne, di dimensioni standard, sono in

legno. Le pareti di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate di color giallo crema.

L'angolo cottura è rivestito con piastrelle regolari 20x20 cm. in gres. I pavimenti sono in gres porcellanato con posa in diagonale.

L'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico, incassato nella muratura; le prese e gli interruttori sono presenti in tutti gli ambienti in quantità diverse. L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, con passaggio delle tubature sottotraccia e riserva idrica.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua elettrico.

Nell'appartamento non è presente l'impianto di riscaldamento. È presente uno split aria-aria nel soggiorno al piano primo ma non risulta funzionante. Nel piano seminterrato è stato rilevato un caminetto. L'immobile è dotato di antenna TV.

Stato di conservazione

L'immobile oggetto di perizia ha un'età di impianto pari a circa 40 anni e non è mai stato ristrutturato. L'immobile presenta i segni del tempo e delle mancate manutenzioni periodiche.

La facciata dell'edificio presenta i segni di infiltrazioni d'acqua (foto n°7-8-9-32-33-34-35- ALL. 001). La vernice è staccata in diversi punti, forse perché è stata stesa senza un adeguato aggrappante sul sottostante intonaco. La facciata sul retro, sicuramente quella più degradata, è stata oggetto di tinteggiatura, ma la vernice è staccata in diversi punti e sono evidenti i segni del ristagno dell'acqua. L'acqua ha danneggiato

anche l'intradosso del solaio del loggiato, forse a causa di un'infiltrazione dal cornicione in aggetto a protezione del loggiato stesso.

I muri perimetrali esposti a Nord Ovest dell'ambiente al piano terra sono anneriti dalla muffa (foto n°16-17_ALL. 001) generata probabilmente dall'eccessivo uso del caminetto in un ambiente realizzato presumibilmente in blocchi di cls non opportunamente protetti da intonaci spessi e termoisolanti, fatto che provoca la formazione di condensa e, successivamente, di muffe. La stessa situazione è riscontrabile nelle pareti delle camere al primo piano (foto n°23-25_ALL. 001) aventi la stessa esposizione a Nord Ovest del piano seminterrato. Anche la parete del bagno esposta a Ovest, in corrispondenza dello spigolo del soffitto, presenta segni degrado dovuti presumibilmente ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio di copertura.

Le finiture sono di livello sufficiente.

Lo stato di conservazione generale dell'appartamento è comunque da considerarsi insufficiente.

Il tutto trova riscontro nella documentazione fotografica allegata (ALL. 001).

QUESITO N. 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;

Risposta

I dati indicati nel pignoramento sono corretti.



**QUESITO N. 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;

Risposta

L'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, seppur con qualche lieve difformità, risulta regolarmente accatastato. Le difformità rispetto alla planimetria catastale sono:

diversa destinazione d'uso del piano terra, "residenziale" da titolo edilizio (salone), "cantina" in Catasto. È errata anche l'altezza interna indicata 2.75 m. invece di 2.67 m. rilevati dallo scrivente CTU. Vi è differenza anche tra il piano indicato in progetto, Piano Terra, (che in effetti è totalmente fuori terra) e quello indicato in Catasto, Piano Seminterrato. Manca inoltre una finestra, sul lato lungo del locale soggiorno/cucina.

Anche quello che negli elaborati allegati al titolo rilasciato è definito Piano Secondo, in Catasto è indicato come Piano Primo. Inoltre, nella planimetria del "piano primo" è indicato un angolo cottura che in realtà non c'è (o potrebbe essere nascosto dalla grande libreria a tutta parete presente attualmente) (Foto n. 20 ALL. 001).



Nella planimetria catastale il bagno è preceduto da un antibagno, ma in realtà è un locale unico così come nei disegni allegati alla sanatoria.

Secondo quanto precedentemente descritto, la planimetria catastale sarebbe da aggiornare.

QUESITO N. 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;

Risposta

L'edificio si trova in una zona periferica del Comune di Quartu Sant'Elena, più precisamente nella zona collinare dietro la località a mare denominata "Foxi".

Lo strumento urbanistico colloca l'immobile pignorato in zona omogenea E, sottozona E3 "aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per attività ricreative e residenziali", ulteriormente articolata nella sottozona E3c "aree interessate da un'urbanizzazione intensa che lascia, tuttavia, ancora spazi agricoli, spesso non coltivati. I suoli appartengono a classi di attitudine all'uso agricolo inferiori alle sottozone precedenti in quanto caratterizzati da un assetto morfologico più sfavorevole alla loro conservazione (pendenze più elevate, processi erosivi in atto, degrado indotto dall'urbanizzazione).

Il quadro normativo quindi:

1. favorisce il mantenimento delle attività agricole "compatibili" (con incentivo dell'agricoltura "part time")
2. individua all'interno delle E3c i "Nuclei di concentrazione insediativa - E3C.n" dell'edilizia dispersa consentendo il completamento edilizio sulla base di indici fondiari ricavati dalle tipologie dominanti nel comparto, con trasferimento della volumetria territoriale in tali ambiti.

PARAMETRI DI SOTTOZONA:

- * nell'insieme della Sottozona vige un indice di edificabilità territoriale generalizzato pari a 0,03 mc/mq;

- * per l'edificazione residenziale la risultante dell'applicazione di tale indice può essere utilizzata esclusivamente all'interno dei perimetri dei Nuclei E3C.n mediante asservimento delle superfici fondiarie corrispondenti;
- * indice di edificabilità fondiaria nelle E3C.n: 0,25 mc/mq, con riferimento sia alla residenza agricola sia ad eventuali servizi di pertinenza, quali ad esempio piccoli esercizi commerciali;
- * oneri di urbanizzazione per le E3C.n: da stabilirsi da parte del Consiglio Comunale sulla base di parametri di stima proporzionali alle esigenze di urbanizzazione finalizzate alla riqualificazione dell'area;
- * oltre la superficie fondiaria minima di 1,0 Ha, è ammissibile un fabbricato strumentale-tipo per esclusive esigenze di conduzione del fondo in condizioni di agricoltura part-time; le dimensioni di tale fabbricato devono essere contenute in un rettangolo di 5 x 4 m di base e di altezza non superiore a m 3.

DESTINAZIONI PREVISTE:

Piccolo Fabbricato-tipo connesso alla conduzione agricola del fondo;

Strutture per il recupero terapeutico dei disabili ed in genere del disagio sociale;

Residenza agricola e servizi strettamente connessi (pubblici esercizi, servizi socioassistenziali...)

Indice di edificabilità massimo: 0,03 mc/mq

Fabbricati per agriturismo: secondo quanto previsto all'Art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C.

ATTIVITÀ NON COMPATIBILI:

- ACQUACOLTURA
- ALLEVAMENTO BOVINO
- ALLEVAMENTO OVINO E CAPRINO
- ALLEVAMENTO EQUINO
- ALLEVAMENTO SUINO

Per l'immobile, costruito abusivamente, è stata poi rilasciata la Concessione in Sanatoria n° 2/515 del 11.02.1998 dal Comune di Quartu Sant'Elena (ALL. 013).

Confrontando lo stato di fatto rilevato (ALL. 011 e 012), gli elaborati grafici allegati alla succitata Concessione in Sanatoria (ALL. 014), si rilevano le seguenti difformità rispetto al titolo rilasciato:

1. chiusura di parte della veranda al piano secondo;
2. lieve differenza geometrica sempre nella veranda, nella zona di unione tra il prospetto Ovest e il prospetto Sud;
3. accesso al bagno del piano secondo dal soggiorno, e non dalla veranda come indicato nelle tavole allegate alla Concessione in Sanatoria;

Considerato che la differenza di geometria della veranda e altre lievissime differenze metriche riscontrate rientrano nella disciplina delle tolleranze edilizie, oggi portate dal 2% al 6% per immobili con superficie utile fino a 100 mq. (come nel nostro caso), e quindi non rappresentano abusi edilizi, rimane unicamente la chiusura parziale della veranda che rappresenta un incremento volumetrico, e lo spostamento della porta del bagno. L'abuso volumetrico non è 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. Lo spostamento della porta del bagno è un abuso minore, sanabile con una mancata CILA. È principalmente una variante interna, in quanto la porta del bagno è stata messa al posto di quella che originariamente doveva essere, probabilmente, una porta finestra. Anche la variante di prospetto che si genera a causa della mancata apertura della porta del bagno dal balcone, nonostante l'immobile sia in area vincolata, non comporta grossi problemi, in quanto la sua regolarizzazione rientra nella disciplina dell'edilizia libera in quanto ricadente al punto A.2 dell'allegato A del D.P.R. 31/2017. Anche per questa opera sarà necessaria una mancata CILA.

Non è stata presentata nessuna nuova domanda di condono per l'incremento volumetrico su descritto.

Non è stato rilasciato dal Comune di Quartu S.Elena il Certificato di abitabilità/agibilità per l'unità immobiliare in esame.

Confrontando invece lo stato di fatto rilevato (ALL. 011 e 012) e la tavola migliorativa (ALL. 015), presentata alla Regione Autonoma della Sardegna per il rilascio del N.O. paesaggistico (a sua volta funzionale al rilascio della Concessione in Sanatoria), si rileva che gli interventi migliorativi proposti nella tavola non sono mai stati eseguiti.

Il rilascio del Nulla Osta, come indicato nel Parere Favorevole rilasciato dalla R.A.S. (ALL. 016), è infatti legato all'attuazione dei lavori di mitigazione di impatto ambientale del fabbricato, come da tavola migliorativa presentata (ALL. 015), (eliminazione del lastrico solare piano a favore di un tetto a doppia falda sormontato da coppi sardi e alla conseguente eliminazione del torrino vano scale sul lastrico stesso). La mancata attuazione delle previsioni della tavola migliorativa non è di per sé un grosso abuso dal punto di vista urbanistico/edilizio, sono parziali difformità che non modificano superfici e volumi. L'unico aspetto da regolarizzare è la difformità dei prospetti, che si potrebbe regolarizzare attraverso un accertamento di conformità con sanzione pecuniaria. Più delicato è il discorso paesaggistico. Non avendo rispettato la tavola migliorativa di progetto si configura un abuso paesaggistico e di conseguenza si dovrà presentare una "sanatoria paesaggistica" (compatibilità paesaggistica). Qui l'ufficio Paesaggio valuterà se la difformità non aggrava l'impatto ambientale rispetto al progetto approvato.

D'altronde le opere insanabili in paesaggistica, di solito, sono quelle che hanno comportato aumento di volumi o aumento di nuove superfici utili.

Nel nostro caso i volumi e le superfici sono rimasti invariati e la sagoma non è stata stravolta, solamente i prospetti e il tetto non corrispondono a quanto approvato.

Quindi la pratica da presentare dovrebbe in effetti essere una sola (accertamento di conformità) con inclusa pratica di compatibilità paesaggistica, con sanzioni da pagare sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista paesaggistico.

Si segnala inoltre un abuso realizzato nelle parti condominiali dell'edificio. Al piano terra, a fianco del locale cucina/soggiorno, è stata installata una copertura che crea una volumetria in quanto chiusa su tre lati, uno rappresentato dalla parete del locale cucina/soggiorno e le altre due costituite dalle pareti di contenimento del terreno circostante (ALL. 001 – foto n°6).

QUESITO N. 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;

Risposta

La natura dell'immobile ne impedisce il frazionamento in più lotti vendibili autonomamente.

QUESITO N. 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;

Risposta

L'immobile è pignorato nella sua interezza.

QUESITO N. 9

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

Risposta

Al momento del sopralluogo, datato 02.09.2025, l'immobile era occupato dal debitore e dai suoi familiari.

QUESITO N. 10

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

Risposta

L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione non si trova nelle condizioni descritte nel quesito

QUESITO N. 11

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

Risposta

L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione non si trova nelle condizioni descritte nel quesito

QUESITO N. 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;***

Risposta

Dalle verifiche effettuate l'immobile oggetto del procedimento di esecuzione non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

**QUESITO N. 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;

Risposta

Per la determinazione del valore commerciale del bene pignorato, è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e dei quali siano noti i prezzi di mercato attuali.

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche della zona in cui è situato l'immobile (localizzazione, collegamenti, servizi, attrezzature e attività commerciali, livello di qualità ambientale...), delle caratteristiche e delle finiture dell'immobile oggetto di valutazione e dei riscontri e delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari, si può supporre che:



Valore unitario di mercato: 1.100,00 €/m².

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, non fornisce valori di riferimento. Ne fornisce invece per la zona che, partendo dalla Via Serra Perdosa, arriva fino al mare. Ma questi valori non sono comparabili con quelli relativi alla zona dove è ubicato il bene pignorato perché quei valori sono riferiti ad immobili inseriti in lottizzazioni a mare divenute zone residenziali, o nella collina del Margine Rosso. L'immobile oggetto di stima è inserito in un contesto agricolo/rurale molto più modesto.

Moltiplicando il valore unitario ricavato (1.100,00 €/m²) per la superficie commerciale (SC) dell'immobile, si ottiene il valore di mercato. Questo sarà poi adeguato e corretto in funzione della presenza o meno dei requisiti meglio descritti più avanti.

Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento alle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"* pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Nel caso in esame la superficie commerciale è pari alla somma:

A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

- a. di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- b. di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc ...);
- c. verande, portici, tettoie.

Nel dettaglio le superfici omogeneizzate saranno pari a:

Per balconi, terrazzi e similari

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare, quali la veranda chiusa (adibita a ripostiglio)

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Riassumendo abbiamo:

					coefficiente destinazione	superficie virtuale			
P.T.	Abitazione	n.	1	mq.	34.35	k: 1,00	mq.	34.35	
	Loggiato	n.	1	mq.	10.22	k: 0,30	mq.	3.06	
P.2°	Abitazione	n.	1	mq.	79.10	k: 1,00	mq.	79,10	
	Balcone	n.	1	mq.	5.84	k: 0,30	mq.	1,75	
	Veranda chiusa	n.	1	mq.	9.73	k: 0,50	mq.	4,86	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE								mq.	123.12

Il valore dell'immobile sarà quindi pari a: € 1.100,00 * 123.12 m² = € 135.432,00

Tale valutazione presuppone:

- a) la regolarità dell'immobile dal punto di vista urbanistico;
- b) le normali condizioni di usura e manutenzione;
- c) l'immunità da vizi;
- d) libertà da vincoli e da debiti di natura condominiale.

Nel caso in cui non sia soddisfatta una o più delle condizioni suelencate, sarà necessario calcolare i costi necessari alla "regolarizzazione" dell'immobile e detrarli dal valore di mercato già determinato.

Per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico, oggi, viste le mie considerazioni espresse nella risposta al quesito n°6, è necessario presentare una pratica edilizia in accertamento di conformità, completa di compatibilità paesaggistica. A livello urbanistico si potranno infatti regolarizzare sia le modifiche di prospetto, dovute alla mancata realizzazione delle due falde e alla mancata eliminazione del torrino scale, sia le opere "minori" dovute alle modifiche del bagno (spostamento della porta di ingresso), che andrebbero in mancata CILA ma che si possono unire all'altra pratica già necessaria. La pratica di compatibilità paesaggistica parallela servirà invece a regolarizzare solo l'abuso paesaggistico sempre descritto nella risposta al quesito n°6.

Oltre il costo di un tecnico che presenti la pratica si dovranno mettere in conto le sanzioni da corrispondere. Per la parte urbanistica, oggi, con le modifiche successive e il rinvio all'Art. 34 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia, Art. 7, comma 3-bis L.R. 23/1985), la sanzione è pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, e comunque in misura non inferiore a € 1.032,00. Quindi, nel caso in esame, considerato che le opere non comportano di certo un aumento del valore venale dell'immobile, la sanzione si suppone non superi il limite fisso di € 1.032,00.

La Sanzione Paesaggistica è invece definita come il maggiore importo tra danno arrecato e profitto conseguito, ed è stimata da un tecnico, che redige una perizia giurata dove è indicato il valore ottenuto, sulla base delle indicazioni dell'Ufficio Tutela del Paesaggio di riferimento. In questo caso siamo di fronte ad un danno paesaggistico "insignificante" visto il contesto in cui è inserito l'immobile e ad un profitto mai conseguito. Non esistendo una tabella che possa riassumere una sanzione di questo tipo si rimanda ad un eventuale tecnico nominato dai futuri acquirenti il calcolo della sanzione paesaggistica.

L'immobile, come si evince dalla relazione fotografica (ALL. 001), non è in buone condizioni di usura e manutenzione, saranno quindi necessari interventi di

manutenzione, sia nelle parti esterne esposte alle intemperie, sia nelle stanze esposte a Nord-Ovest, sia al piano terra che al piano secondo.

Durante il sopralluogo non si sono palesati vizi evidenti e apparentemente nemmeno vizi occulti.

Sarà necessario, come già anticipato nel quesito n°5, aggiornare la Planimetria Catastale.

Di seguito si riassumono i costi necessari per la regolarizzazione e la manutenzione dell'immobile:

1	Spese Tecniche per trasmissione attraverso il portale regionale SUAPE di: pratica di sanatoria edilizia/Accertamento di Conformità o, se sufficiente viste le difformità, di mancata SCIA per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, comprensiva di "COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA" per sanare gli abusi paesaggistici. Al netto delle sanzioni che gli uffici preposti riterranno opportune per le violazioni riscontrate	€ 3.000,00
2	Pratica di aggiornamento planimetria catastale (Docfa)	€ 1.000,00
3	Opere edili per sistemazione delle pareti colpite dalla muffa sia al piano terra che al piano primo (40 mq. circa)	€ 2.500,00
4	Opere edili per sistemazione di n°2 facciate esterne (390 mq. circa) e degli intradossi dei balconi (35 mq. circa).	€ 15.000,00
5	Impermeabilizzazione lastrico con malta bicomponente elastica data a mano o a rullo (per la quota pari ad ½)	€ 1.000,00
Totale Spese		€ 22.500,00

Il valore di mercato dell'appartamento sarà quindi determinato sottraendo le spese stabilite nella suindicata tabella al valore precedentemente indicato:

$V_m = € 135.432,00 - € 22.500,00 = € 112.932,00$ che, arrotondato per eccesso, diventa:

VALORE DI MERCATO

$V_m = € 113.000,00$

Tutte le cifre contenute nella tabella si intendono al netto di IVA di legge, casse previdenziali e quant'altro non espressamente indicato.

QUESITO N. 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;

Risposta

L'immobile fa parte di un edificio bifamiliare e le spese comuni sono divise equamente a metà. Non ci sono spese fisse di gestione. Non si hanno avute notizie di ulteriori procedimenti giudiziari sugli immobili pignorati.

QUESITO N. 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;

Risposta

La check list e il foglio riassuntivo sono allegati al presente elaborato peritale (ALL. 018 e ALL. 019).

Con la presente relazione che si compone di n. 27 pagine e di n. 19 allegati (62 pagg.), lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Cagliari, 04.11.2025

Il CTU – Ing. Corrado Pala



DISTINTA ALLEGATI

N°	DESCRIZIONE	N. PAG.
ALLEGATI VARI		32
001	RILIEVO FOTOGRAFICO	20
002	COPIA DELLA RACCOMANDATA INVIATA E RISPEDITA AL MITTENTE PER COMPIUTA GIACENZA	1
003	VERBALE DEL SOPRALLUOGO	3
004	CERTIFICATO NOTARILE NOTAIO DR. NICCOLO' TIECCO NOTAIO IN PERUGIA	6
005	ISPEZIONE IPOTECARIA	2
ALLEGATI CATASTALI		7
006	ESTRATTO DI MAPPA	1
007	PLANIMETRIA CATASTALE	1
008	VISURA CATASTALE STORICA	3
009	VISURA CATASTALE STORICA DEL TERRENO SU CU INSISTE L'IMMOBILE	2
ATTI UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE COMUNE DI QUARTU S. ELENA (CA)		3
010	CERTIFICATI DI STATO CIVILE, DI MATRIMONIO E ANNOTAZIONI A MARGINE	3
PRODOTTI DAL CTU		2
011	PIANTA STATO DI FATTO PIANO TERRA	1
012	PIANTA STATO DI FATTO PIANO SECONDO	1
TITOLI EDILIZI - RISULTANZE DELL'ACCESSO AGLI ATTI		5
013	CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 2/515 DEL 11.02.1998	1
014	TAV. UNICA ALLEGATA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 2/515 DEL 11.02.1998	1
015	TAV. INTEGRATIVA INVIATA ALLA R.A.S. PER N.O. PAESAGGISTICO	1
016	PARERE DELLA R.A.S. PER IL RILASCIO DEL N.O. PAESAGGISTICO PROT. N. 540 DEL 13.01.1998	2
ATTO DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI		11
017	ATTO DI PROVENIENZA	11
ALLEGATI PER IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE		2
018	CHECK LIST	1
019	FOGLIO RIASSUNTIVO	1
TOTALE PAGINE		62

Cagliari, 04.11.2025

Il CTU - Ing. Corrado Pala