TRIBUNALE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
ISCRITTO AL N°383/22
DEL RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI CIVILI

CONTRO

[redacted]

PROMOSSO DA:

[redacted]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Flaminia Ielo

C.T.U. Dott. Ing. Monica Governi
Viale Poetto, 38
09126 - Cagliari (CA)

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
N. 5962 Dott. Ing. MONICA GOVERNI

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

Firmato Da: GOVERNI MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fd544c90ebbf692a26a6848fac6f842

Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Flaminia Ielo

PREMESSA

Nel corso dell'udienza del 03 gennaio 2024 il G.E. dott.ssa Flaminia Ielo conferiva alla sottoscritta Dott. Ing. Monica Governi, con studio professionale in Cagliari, viale Poetto n.38, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.5962, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio in relazione alla causa iscritta al n.383/22 del Ruolo Generale promossa da FIRE S.p.A. procuratrice di SUMMER SPV S.r.l., contro [redacted], al fine di eseguire accertamenti tecnici relativi all'immobile sito in comune di Sinnai (CA), Via Funtanaziu n. 22/A – consistente in Fabbricato composto da piano terra e primo censito al C.F. foglio 44, mapp. 100 subalterno 2.
Prestato il giuramento di rito, la sottoscritta accettava l'incarico di rispondere, entro il termine di 30 giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita fissata per il **18/06/2024** ai quesiti formulati e di seguito testualmente riportati:

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

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

3) descriva, previo necessario accesso*, l'immobile pignorato indicando* ***dettagliatamente****: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

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

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

Firmato Da: GOVERNI MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31d544c90ebbf692a26a6848fac6f842

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: GOVERNI MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31d544c90ebbf692a26a6848fac6f842

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

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

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

***15) predisponga** la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia da inserire nella relazione subito dopo la copertina.*

Dispone, inoltre, che l'esperto:
*a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*

*b) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*

*c) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

*d) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

*e) **invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza** fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;*

*f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
*g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.*

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

Firmato Da: GOVERNI MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 31d544c90ebbf692a26a6848fac6f842

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

La raccolta dei dati necessari alla verifica delle informazioni riportate nella documentazione in atti e alle valutazioni richieste è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione presente nel fascicolo;
- sopralluogo presso l'immobile oggetto del procedimento;
- rilievo metrico e fotografico dell'immobile;
- reperimento della cartografia per l'inquadramento territoriale;
- accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sinnai;
- esame delle previsioni urbanistiche definite nello strumento vigente;
- ispezione telematica presso il l'Ufficio Provinciale di Cagliari Territorio dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione dell'atto di provenienza;
- acquisizione dei certificati anagrafici/di stato civile dell'esecutato;

Per il corretto espletamento del mandato, è stata altresì condotta una approfondita ricerca di mercato al fine di ottenere i giusti riscontri in ordine all'attendibilità della stima.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Dall'atto di pignoramento, si evince che il bene oggetto del procedimento è il seguente:

"Fabbricato composto da piano terra e primo, composto da soggiorno, cucinotto e wc al piano terra e due camere, bagno antibagno e terrazza a livello al primo piano, censito nel nuovo N.C.E.U. al foglio 44, mappale 100 subalterno 2, categoria A/4 cl. 3 vani 5,5 Piano T-1 rendita e 241,44."

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

Per facilità di lettura, si riportano di seguito i quesiti e le relative risposte.

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

Firmato Da: GOVERNI MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fd544c90ebbf692a26a6848fac6f842

QUESITO N.1

PROVVEDA – PRIMA DI TUTTO – A INVIARE ALL'ESECUTATO L'INFORMATIVA PER IL DEBITORE PREDISPOSTA DA QUEST'UFFICIO

La sottoscritta in data 09/01/2024 ha provveduto all'invio delle raccomandate A/R contenenti l'informativa per il debitore:

- la n. 12946389377-2 destinata al sig. [redacted]
- la n. 12946389376-1 destinata alla sig.ra [redacted]

I plichi contenenti la documentazione non sono stati ritirati dai destinatari.

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

Dall'esame dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza degli stessi ai sensi dell'art. 567, 2° comma, C.P.C. e precisamente risulta allegata la certificazione notarile, a firma del notaio dott.ssa Francesca Romana Giordano, datata 02/03/2023.

La scrivente ha provveduto ad integrare la documentazione con la visura storica per immobile, la planimetria e l'estratto di mappa catastale aggiornati al 09/01/2024.

QUESITO N.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

La storia ipocatastale, riferita al ventennio, del bene oggetto del presente procedimento è la seguente.

Provenienza del bene:

I riferimenti catastali - comune di Sinnai (CA) C.F. Foglio 44, mapp. 100 sub 2 - derivano dal frazionamento del bene precedentemente individuato catastalmente al C.F. Foglio 44, mapp. 100, avvenuto in data 09/11/1995, in atti dal 11/11/1998 (FRAZIONAMENTO-VARIAZIONI INTERNE-CLASSAMENTO n.168C1/1995).

I riferimenti C.F. Foglio 44, mapp. 100 risultano dall'impianto meccanografico al 30/06/1987.

Con variazione del 25/10/1993 in atti dal 24/03/1998 i mapp. 101-887 sono stati fusi con il mapp. 100 (AMP-SOPPRESSI I MAP 101-887 E UNITI AL MAP.100 n. 136C1.1/1993).

Storia Ipotecaria

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

Firmato Da: GOVERNI MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fd544c90ebbf692a26a6848fac6f642

Per l'immobile oggetto della procedura, la verifica delle iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio dal 14/12/2022 (data di trascrizione del pignoramento dell'immobile), non ha evidenziato alcuna anomalia rispetto a quanto già indicato nella relazione notarile redatta dalla dott ssa Francesca Romana Giordano.

L'immobile è pervenuto nella piena proprietà degli esecutati a seguito di:

- Atto di compravendita del 12/05/2003 – rogito del Notaio Paolo Tardiola, rep. 28937/13803, in data 26/05/2003 ai nn. 21475/16158
a favore di: Sollai [redacted] proprietario per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con [redacted];
a favore di: [redacted] proprietaria per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con [redacted];
contro: [redacted], proprietaria per la quota di 1/4;
contro: [redacted], proprietario per la quota di 1/4;
contro: [redacted], proprietario per la quota di 1/4;
contro: [redacted], proprietario per la quota di 1/4;
- Denuncia di successione del 04/09/2001, rep. 1/95 Ufficio del Registro di Cagliari, trascritta in data 22/07/2002 ai nn. 35442/28160:
contro: [redacted], proprietaria per la quota di 1/1 (madre);
a favore: [redacted], proprietaria per la quota di 1/4 (figlia);
a favore: [redacted], proprietario per la quota di 1/4 (figlio);
a favore: [redacted], proprietario per la quota di 1/4 (figlio);
a favore [redacted], proprietario per la quota di 1/4 (figlio);
Antecedentemente al ventennio l'immobile sopradescritto risultava di proprietà della sig.ra Pireddu Veneranda in virtù di atto di compravendita del 10/01/1996 rep. 327215 – rogito del Notaio Felice Contu, trascritto in data 07/02/21996 ai nn. 3004/2289.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nota di trascrizione: pignoramento immobili del 25/11/2022, rep.5516 Ufficiali Giudiziari di Cagliari, trascritto in data 24/02/2023 ai nn.6218/4566, per il credito di € 31.929,02 oltre interessi e spese, per l'immobile in Sinnai (CA), via Funtanaziu n. 22/A - censito al C.F. Foglio 44 mapp. 100 sub 2 cat. A/4 vani 5,5 piano T-1;
a favore di: [redacted];
contro: Sollai [redacted] per la quota di 1/2;
contro: [redacted] per la quota di 1/2;
nonchè precedenti debitori:
contro: [redacted];
contro: [redacted];

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

Firmato Da: GOVERNI MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fd544c90ebbf692a26a6848fac6f642

contro: [redacted]
contro: [redacted]

Nota di iscrizione: ipoteca volontaria iscritta in data 14/12/2022 ai nn. 40548/5973 in rinnovazione di iscrizione nn. 12103/1255 del 18/03/2003, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato del 17/03/2003, rep.28792, notaio Paolo Tardiola dell'importo di € 107.424.000,00 di cui capitale € 53.712.000,00 per l'immobile in Sinnai (CA), via Funtanaziu n. 22/A - censito al C.F. Foglio 44 mapp. 100 sub 2 cat. A/4 vani 5,5 piano T-1.

a favore di: Banco di Sardegna S.p.A. con sede in Cagliari C.F.: 01564560900;

N.B. a risultanza del quadro D nella nota di iscrizione, l'ipoteca si intende rinnovata nei soli confronti degli attuali proprietari [redacted], ciascuno per la quota di 1/2 della proprietà, con salvezza degli annotamenti eseguiti (annotazione: n. 5678 del 25/09/2003 – erogazione a saldo).

Si segnala:

Costituzione del vincolo del 17/03/2003 rep.28792, notaio dott. Paolo Tardiola, trascritto in data 18/03/2003 ai nn. 12104/9425;

a favore di: Regione Autonoma della Sardegna con sede in Cagliari C.F. 80002870923

contro: [redacted];

contro: [redacted];

per l'immobile in Sinnai (CA), via Funtanaziu n. 22/A - censito al C.F. Foglio 44 mapp. 100 sub 2 cat. A/4.

QUESITO N.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

La sottoscritta ha acquisito la planimetria catastale del bene oggetto del procedimento e l'estratto di mappa depositati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari (Allegati n.07 e 06).

QUESITO N.2.D

ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE (OVE NON RISULTANTE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI) SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI

La sottoscritta ha integrato la documentazione in atti acquisendo l'atto di compravendita del 12/05/2003 – rogito del notaio dott. Paolo Tardiola, rep. 28937/13803, in data 26/05/2003 ai nn. 21475/16158

a favore di: [redacted] e [redacted];

contro: [redacted], [redacted], [redacted], [redacted].

QUESITO N.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

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

Firmato Da: GOVERNI MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fd544c90ebbf692a26a6848fac6f642

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.

Il certificato di stato civile degli esecutati non risulta depositato agli atti.
La sottoscritta ha provveduto a richiedere la certificazione all'ufficio anagrafe del Comune di Cagliari. La richiesta è stata inoltrata in data 09/01/2024, e in data 22/01/2024 il Comune ha risposto, comunicando che il matrimonio tra i sigg.ri [redacted] è stato celebrato in Sinnai.
In data 24/01/2024, pertanto, la sottoscritta ha inoltrato la richiesta al Comune di Sinnai e in data 30/01/2024 ha ricevuto il certificato richiesto dal quale si evince che i sigg.ri [redacted] e [redacted] risultano coniugati dal [redacted] in regime di comunione legale dei beni (Allegato 08).

QUESITO N.3

DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO ALL'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.);

In data 22/03/2024 la sottoscritta, ha potuto effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto del presente procedimento, le operazioni peritali hanno avuto inizio alle ore 17.00 e si sono svolte alla presenza della sig.ra Vacca Denise.
Nel corso del sopralluogo la sottoscritta ha preso visione dell'immobile censito nel comune di Sinnai, Via Funtanaziu n. 22/A e individuato al C.F. foglio 44, mapp. 100, sub 2, di cui è stato eseguito un dettagliato rilievo metrico e fotografico, a cui ha seguito la predisposizione degli Allegati n.03 e n.04.
L'immobile è raggiungibile dal centro abitato di Sinnai (Piazza Municipio) percorrendo via Colletta per proseguire in via Diaz e, attraverso Piazza Scuole, continuare in via Fara per poi svoltare a sinistra in via Soleminis e successivamente a destra in via Tiziano, poi ancora in via Iglesias per poi svoltare, definitivamente a destra in via Funtanaziu.
Il fabbricato si trova in prossimità della Piazza San Isidoro, da cui dista circa 150 m.
L'appartamento confina catastalmente a sud con via Funtanaziu, a nord con part.100 sub.1, a est con la part. 1958 (F. 44 al C.T.) e a ovest con un vicolo di accesso ad altre proprietà. L'immobile è dotato di ingresso autonomo ed è composto da due livelli - un piano terra ed un piano in elevazione.
L'impronta in pianta è irregolare con il piano terra avente uno sviluppo inferiore rispetto al piano primo, quest'ultimo risulta infatti edificato in parte su altra proprietà, corrispondente all'immobile avente accesso dal civico n. 24.
La struttura portante dell'edificio è mista, pietra e blocchetti in calcestruzzo, il solaio di interpiano tra la cucina e gli ambienti soprastanti sono in legno, i restanti solai di interpiano e di copertura, per quanto è stato possibile apprendere, sono in latero-cemento. La copertura ha una conformazione a falde inclinate e un rivestimento (per quanto è stato possibile appurare) in tegole.
L'edificio possiede un unico fronte - corrispondente a quello di accesso - che presenta aperture verso l'esterno, tutti gli altri lati risultano interclusi e/o ciechi.
Il prospetto principale dell'edificio risulta rivestito mediante piastrelle in cotto risalenti - probabilmente - all'edificazione, mentre per i primi 50 cm circa dal piano stradale il rivestimento è in marmo. Il fronte laterale esposto a sud-ovest risulta tinteggiato e intonacato con la sola eccezione del parapetto della terrazza sita al primo piano, che risulta privo sia dell'intonaco che della tinteggiatura.

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

Firmato Da: GOVERNI MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fd544c90ebbf692a26a6848fac6f642

La sottoscritta non ha potuto verificare lo stato di conservazione e le caratteristiche delle finiture relative ai restanti prospetti della casa, in quanto tutti confinanti con altra proprietà e non visibili dalla pubblica via.
Il portoncino di accesso all'abitazione immette nel soggiorno della casa, dal punto di vista distributivo il piano terra è composto appunto da un soggiorno collegato in maniera diretta con la cucina e da un locale w.c. ricavato nel sottoscala. Inoltre - sempre nel soggiorno - è presente la scala interna (conformata ad "L") che collega i due livelli di cui è composta l'abitazione.
Lo sbarco dalla scala al primo piano avviene all'interno di in un disimpegno che a sua volta distribuisce due camere da letto e l'anti bagno.
Gli ambienti siti al piano terra sono scarsamente aeroilluminati, il soggiorno è privo di finestre, mentre la cucina è dotata di una porta finestra e di una finestra di piccole dimensioni, entrambe le aperture sono insufficienti a garantire il corretto scambio di luce e aria verso l'ambiente esterno.
I locali siti al primo piano risultano invece tutti aeroilluminati dall'esterno. Le due camere da letto affacciano sulla via Funtanaziu, mentre l'antibagno e il bagno sul fronte opposto, ossia sulla terrazza interna e sul cortile, di pertinenza di altra u.i.
L'anti bagno è collegato mediante una porta finestra con la terrazza di pertinenza della casa. Questa ha una forma trapezia, adiacente ad essa è presente una porzione di lastrico solare di pertinenza della casa. La terrazza e il lastrico solare risultano posti a quote differenti e non sono collegati tra loro mediante una scala, inoltre sono entrambi privi di pavimento, con la guaina impermeabilizzante a vista.
Il piano terra della casa ha un'altezza interna pari a 3,35 m in corrispondenza del soggiorno e 2,28 m (sottotrave) nella cucina.
L'altezza interna degli ambienti siti al piano primo è pari a 3,36 m, la copertura è a falde inclinate.
Le finiture interne delle pareti e dei soffitti sono costituite da intonaco civile liscio e tinteggiatura.
Le pareti del bagno e del w.c. sono rivestite in piastrelle di ceramica per un'altezza rispettivamente pari a circa 2,00 m. e 1,80 m., mentre la porzione di parete al di sopra del rivestimento è intonacata e tinteggiata, cosi come i soffitti.
Il bagno è dotato di water, bidet, lavandino e vasca da bagno, mentre nell'antibagno è presente la vaschetta lava-panni. Le rubinetterie sono cromate di tipo standard.
Per quanto riguarda la cucina, il rivestimento delle pareti interessa solo una fascia alta circa 0,60 m in corrispondenza della parete attrezzata.
La pavimentazione interna all'appartamento è realizzata in piastrelle in gres.
Gli infissi esterni delle due camere da letto e dell'antibagno sono in legno con vetro singolo, mentre quelli dei restanti ambienti sono in alluminio anodizzato sempre con vetro singolo.
Il portoncino di accesso all'abitazione è in alluminio anodizzato e vetro. Le porte interne sono in legno tamburato.
I contatori idrico ed elettrico sono ubicati nei rispettivi alloggiamenti, posizionati sul fronte che prospetta su strada.
L'impianto idrico ed elettrico dell'u.i. sono sottotraccia, entrambi risalgono presumibilmente all'epoca di edificazione della costruzione, con successivi rimaneggiamenti ed integrazioni, anche con parti fuori traccia.
L'u.i è dotata di impianto citofonico.
La casa non è dotata di impianto di riscaldamento/condizionamento, è provvista unicamente di un camino, e di una stufa a legna (la quale sfrutta la canna fumaria del primo), entrambi posizionati nella cucina.
L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante una boiler elettrico installato nell'anti bagno.
Le certificazioni degli impianti non sono state rinvenute.
Lo stato di conservazione dell'u.i. risulta scarso, sia internamente che esternamente.
Si riporta di seguito la tabella delle superfici utili e di quelle non residenziali, redatta sulla base dell'attuale destinazione d'uso dei diversi locali:

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

Firmato Da: GOVERNI MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fd544c90ebbf692a26a6848fac6f642

Superficie Utile (Su):		
n.	descrizione	superficie (mq)
1	soggiorno	13,50
2	cucina	19,81
3	w.c.	1,74
4	letto 1	16,04
5	letto 2	17,56
6	disimpegno	0,98
7	antibagno	5,65
8	bagno	5,42
Su totale:		**80,70**
Superficie non residenziale (Snr):		
1	terrazza	5,25
2	lastrico solare	8,64
3	scala interna	4,82
Snr totale:		**18,71**

Si riporta inoltre la tabella delle superfici utili e di quelle non residenziali, redatta sulla base della destinazione finale da attribuire ai diversi ambienti, come meglio rappresentato al quesito 6 della presente relazione:

Superficie Utile (Su):		
n.	descrizione	superficie (mq)
1	ingresso	13,50
3	w.c.	1,74
4	letto 1	16,04
5	Cucina/Soggiorno	17,56
6	disimpegno	0,98
7	antibagno	5,65
8	bagno	5,42
Su totale:		**60,89**
Superficie non residenziale (Snr):		
1	Ripostiglio/sgombero	19,81
2	terrazza	5,25
3	lastrico solare	8,64
4	scala interna	4,82
Snr totale:		**38,52**

L'abitazione non è inserita in un contesto condominiale, allo stesso modo non sono presenti parti comuni con altre u.i. se non limitatamente alle pareti confinanti.

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:

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

Firmato Da: GOVERNI MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fd544c90ebbf692a26a6848fac6f642

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

La descrizione attuale del bene è conforme con quella indicata nel pignoramento.

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

L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento risulta accatastata, tuttavia la planimetria catastale dell'immobile (risalente al 2002) necessita di essere aggiornata, in quanto lo schema distributivo del piano terra è stato variato.

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;

L'immobile ricade in Zona B del Piano Urbanistico del Comune di Sinnai. Tale zona è definita di *"completamento degli interventi edificatori e di ultimazione e riorganizzazione delle urbanizzazioni"*. L'Art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC identifica due sottozone, la B1 e la B2, riguardanti nello specifico:

- *sottozona B1; Centro urbano di SINNAI*

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

Firmato Da: GOVERNI MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fd544c90ebbf692a26a6848fac6f842

- *sottozona B2; frazione di SOLANAS e CUILI MURVONI*

L'immobile ricade nell'ambito della sottozona *B1*, all'interno della quale l'attività edificatoria è disciplinata dalle seguenti norme di zona:

a) Indice massimo di edificabilità fondiaria di 0,5 mc/mq, con un massimo di 0,4 mc/mq per le residenze ed un minimo di 0,1 mc/mq riservato ai servizi strettamente connessi con la residenza ed alle opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata;

b) Rapporto di copertura massimo non superiore ad 1/4 della superficie complessiva del lotto;

c) Altezza massima degli edifici non superiore a mt 7,50;

d) Sono consentiti al massimo due piani fuori terra;

e) Distacco dai confini (sia pubblici sia privati) mt 5,00;

f) Nei lotti liberi, anche se derivanti da demolizione, è fatto obbligo di realizzare costruzioni isolate. E' consentita la costruzione in aderenza sui confini del lotto solo nel caso in cui si dimostrasse l'impossibilità di altre soluzioni che consentano lo sfruttamento della volumetria edificabile;

g) In caso di nuovi allineamenti stradali, gli edifici devono allinearsi in modo tale da permettere strade di larghezza non inferiore a mt 8,00.

h) E' obbligatoria la copertura a tetto, con pendenza massima del 25%.

Per quanto riguarda la verifica della conformità urbanistica, in data 02/02/2024 la sottoscritta ha ricevuto tramite PEC la documentazione precedentemente richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Sinnai.

L'unico titolo edilizio rinvenuto per le volumetrie realizzate sull'area censita al C.F. Foglio 44 mapp.100 è la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.47/1985 e L.R.23/1985 n.208 del 03/10/1995 intestata a Serra Massimo , l'istanza di condono è la n. 0518848806 prot.966/UT del 28/03/1986.

La costruzione risulta dotata di Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Sinnai con il n. 55 fasc. 3159/1, in data 03/10/1995.

Secondo quanto si apprende dalla relazione tecnica allegata alla pratica di condono, parte della volumetria, (nello specifico quella edificata a ridosso del confine posteriore) è antecedente al 1942, mentre la restante parte è stata completata nel mese di luglio del 1967.

Il condono si riferisce alle sole volumetrie realizzate fronte strada, e non a quelle edificate nel retro del lotto, indicate come antecedenti al 1942.

La relazione, inoltre, descrive il fabbricato come composto da un piano terra e un piano primo, con due vani utili, quattro vani accessori, un vano scala ed un passo carrabile con accesso dalla via Funtanaziu. La superficie utile abitabile dichiarata è pari a 72,40 mq, quella non residenziale è pari a 30,83 mq, il volume complessivo è pari a 370 mc.

La pratica di condono non risulta corredata di un elaborato grafico di progetto. L'unico allegato grafico presente è la planimetria catastale (redatta nel 1992), nella quale sono comunque rappresentate tutte le volumetrie edificate sulla particella.

Inoltre dal punto di vista urbanistico non risulta che il fabbricato sia mai stato frazionato (come nella realtà è avvenuto). Dalla planimetria catastale del 1992, si evince che l'unico accesso al lotto è quello carrabile dal quale poi, tramite il cortile interno, è possibile raggiungere le differenti volumetrie realizzate all'interno del lotto stesso.

Dal punto di vista catastale, l'assenza dell'elaborato planimetrico e l'indisponibilità dell'elenco immobili rendono impossibile stabilire quante u.i. siano state generate dal frazionamento (con certezza, è stata generata almeno un'altra u.i., il cui subalterno è il numero 1, avente accesso dal carrabile corrispondente al civico 24). Invece per il sub 2 - corrispondente al civico 22/A - l'accesso è stato creato trasformando il vano precedentemente occupato dall'unica finestra posta sul fronte strada in corrispondenza del piano terra.

Da una attenta disamina della documentazione reperita e dallo stato dei luoghi rilevato dalla sottoscritta nel corso del sopralluogo, si è riscontrato che:

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

Firmato Da: GOVERNI MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fd544c90ebbf692a26a6848fac6f642

1. non risulta sia stata depositata una pratica edilizia finalizzata al frazionamento dell'immobile e alla realizzazione di un accesso autonomo dalla pubblica via;
2. al piano terra è stato creato un ambiente destinato alla cucina; esso è il risultato della fusione tra il w.c. e il ripostiglio, così come rappresentati nel catastale del 1992. Il locale w.c. era dotato di una finestra e di una portafinestra, attualmente la finestra risulta esser stata murata. Entrambe le aperture attualmente presenti affacciano all'interno del lotto urbanistico della costruzione il cui cortile non costituisce pertinenza dell'u.i. oggetto della procedura;
3. nel sottoscala della casa è stato ricavato un nuovo locale w.c.; esso ha dimensioni pari a 0,90 x 1,93 m ed è privo di aero-illuminazione dall'esterno. Il locale non è rappresentato nella planimetria catastale del 1992 e risulta accessibile in maniera diretta dall'attuale soggiorno. Si evidenzia che i regolamenti edilizi, per ragioni di natura igienico-sanitario, non consentono la comunicazione diretta tra gli ambienti principali e i servizi igienici: il collegamento avviene sempre tramite un locale filtro, che può essere un disimpegno o un antibagno, ma nel caso specifico questo requisito non è soddisfatto. Infatti il locale filtro non è presente tuttavia, considerando che nemmeno il soggiorno gode dei requisiti igienico sanitari per mantenere tale destinazione d'uso (come meglio dettagliato nei punti successivi) non si rende necessario procedere con la realizzazione del disimpegno;
4. Il locale che prospetta su strada (attuale soggiorno) e quello adiacente (attuale cucina), sono stati collegati in maniera diretta mediante la realizzazione di un varco interno conformato ad arco;
5. le aperture della casa, sia al piano terra che al primo piano, sono stata variate, come meglio descritto nel seguito.
   piano terra: la porta di accesso all'abitazione (attualmente posta lungo la via Funtanaziu) è risultata derivare dalla modifica di una finestre preesistente. Tale evidenza è riscontrabile sia nella planimetria catastale del 1992 che nella foto n.4, entrambe allegate alla pratica di condono. Precedentemente, l'accesso al locale avveniva da un vano porta (ora murato), interno al lotto e ubicato sulla muratura trasversale rispetto a quella in cui si trova attualmente, in corrispondenza dell'area coperta del passo carrabile. Allo stesso modo, risulta esser stato chiuso l'accesso al locale precedentemente denominato "ripostiglio", anche questo varco era ubicato all'interno del lotto, anch'esso nell'area coperta corrispondente al passo carrabile (come visibile nella foto n.3 allegata alla pratica di condono), Attualmente in tale posizione è presente la finestra delle dimensioni pari a 80x30 cm;
   Inoltre risulta esser stata chiusa la finestra presente nel w.c. sito al piano terra,così come rappresentato nella planimetria catastale del 1992, locale attualmente rimosso (e già descritto al precedente punto 2).
   primo piano: la finestra presente nell'antibagno è stata murata. Essa era presente al momento della presentazione della pratica di condono edilizio come riscontrabile sia nella planimetria che nella foto risalente all'epoca del condono (foto n. 3 allegata alla pratica di condono). Sempre nell'anti bagno è stata realizzata una porta finestra che consente di accedere alla copertura dell'attuale cucina. La terrazza ha forma trapezioidale con affaccio all'interno del lotto, essa non è rappresentata nella planimetria catastale del 1992 (allegata alla pratica di condono), così come la portafinestra che connette l'interno della casa con l'esterno. Si precisa che non si ha evidenza circa il fatto che la terrazza sia effettivamente praticabile;
6. La conformazione del bagno sito al piano primo risulta in parte differente rispetto a quanto indicato nella planimetria del 1992. La difformità riguarda il lato corto opposto a quello di ingresso, modifica effettuata probabilmente al fine di consentire l'accostamento di un apparecchio igienico sanitario,

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

Firmato Da: GOVERNI MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fd544c90ebbf692a26a6848fac6f642

operazione impossibile senza tale adattamento, anche questa non è rappresentata nel catastale del 1992 allegato alla pratica di condono;

7. Le altezze nette interne degli ambienti sono risultate essere pari a m 3,35 in corrispondenza del soggiorno, mentre la quota del locale attualmente adibito a cucina è stata rilevata pari a 2,16 m sottotrave (nel catastale non veniva indicata). Per quanto riguarda il piano primo, l'altezza netta interna è risultata pari a m 3,36. Pertanto le quote rilevate non sono coerenti con quanto indicato nella planimetria allegata alla pratica di condono edilizio, la differenza è maggiore rispetto al 2% di tolleranza dimensionale;
8. I locali siti al piano terra, attualmente destinati a soggiorno e cucina, non hanno i requisiti igienico-sanitari per mantenere tale destinazione d'uso, in quanto carenti dal punto di vista dell'aeroilluminazione. Inoltre nel caso specifico della cucina, risulta insufficiente anche l'altezza minima. Entrambi gli ambienti dovranno essere ridestinati, rispettivamente a ingresso/disimpegno (invece che soggiorno) e ripostiglio (invece che cucina). La cucina/pranzo della casa potrà essere ricavata al primo piano a scapito di una delle due camere da letto, tale variazione dovrà riguardare sia la pratica edilizio-urbanistica che quella catastale con riferimento all'aggiornamento della planimetria;
9. La superficie utile abitabile dell'u.i. calcolata dalla sottoscritta sulla base del rilievo metrico eseguito, è risultata essere pari a 60,89 mq mentre quella indicata nella pratica di condono è pari a 72,40 mq, la differenza è pari a 11,51 mq in meno rispetto alla superficie dichiarata.
   La superficie non residenziale, calcolata dalla sottoscritta sulla base del rilievo metrico eseguito, è risultata essere pari a 24,63 mq (al netto della terrazza, non presente al momento del condono), invece quella indicata nella pratica di condono risulta essere pari a 30,83 mq, la differenza è risultata essere pari a 6,20 mq in meno rispetto a quella dichiarata. Si precisa peraltro che la superficie non residenziale indicata nella pratica di condono ricomprende anche il locale di sgombero realizzato in aderenza all'attuale cucina ma non facente parte dell'u.i. oggetto della procedura (pertanto non rilevato dalla sottoscritta), in quanto attribuito all'altra u.i. derivata dal frazionamento.
   La volumetria dell'u.i. calcolata dalla sottoscritta è risultata essere pari a mc 330,58, mentre quella del locale di sgombero afferente ad altro subalterno (stimata sulla base della rappresentazione grafica inserita nel catastale del 1992, ipotizzando un'altezza pari a quella del locale cucina dell'u.i. oggetto della procedura) è stata valutata pari a 38,51 mc, per un totale di: 330,58 mc + 38,31 mc = 369,29 mc < 370 mc dichiarati il delta è pari a - 0,71 mc e comunque inferiore rispetto al 2% di tolleranza.
   Data l'assenza di un elaborato grafico di progetto (allegato alla pratica di condono) e della tabella contenente il dettaglio dei calcoli che hanno portato alla determinazione dei valori della superficie utile abitabile e di quella non residenziale, la sottoscritta non è stata in grado di stabilire con esattezza dove fossero le differenze tra quanto dichiarato e quanto rilevato, tuttavia dalla sovrapposizione del catastale del 1992 con le planimetrie elaborate sulla base del rilievo svolto non sono emersi differenze macroscopiche tra le due versioni (pag. 3 dell'allegato 3);

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si ritiene possibile procedere alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile mediante una pratica di accertamento di conformità con opere, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85. Essa dovrà sia sanare e precisare le inesattezze contenute nella concessione edilizia in sanatoria, sia formalizzare il frazionamento dell'immobile precedentemente condonato, oltre che ricomprendere tutte le variazioni edilizie indicate nella disamina sopra riportata.

In termini generali, la rettifica delle inesattezze e imprecisioni contenute nelle concessioni edilizie in sanatoria non è di semplice attuazione. Tuttavia, sempre più spesso i comuni adottano delle "regole

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

Firmato Da: GOVERNI MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fd544c90ebbf692a26a6848fac6f642

interne" finalizzate a conformizzare gli immobili sanati con le varie leggi per il condono edilizio - specie con la L. 47/85 - e che, come nel caso in questione, non soddisfano l'attuale 2% di tolleranza dimensionale.
E' possibile affermare che sull'u.i. oggetto della procedura non sono sopraggiunte modifiche che hanno comportato la variazione di parametri quali superfici utili e volumi ma - verosimilmente - i valori riportati nella pratica di condono contengono errori materiali o di approssimazione che spiegano le differenze rappresentate nella disamina sopra riportata. In aggiunta, le tolleranze odierne sono compatibili con i rilievi realizzati mediante gli strumenti di misura elettronici e non possono essere paragonate - al livello di margine di errore - con i rilievi eseguiti in passato, eseguiti con strumenti di misura meno precisi e con la conseguente rappresentazione grafica effettuata a mano, entrambe attività con livello di errore mediamente superiore rispetto agli attuali standard.
Inoltre poiché il frazionamento dei manufatti edilizi ha portato alla realizzazione di una nuova u.i. residenziale, si rende necessario ai sensi dell'art. 2 della Legge 122/1989 prevedere lo spazio da destinare a parcheggio nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione. Generalmente tale area viene ricavata nell'ambito del lotto, tuttavia quando si tratta di frazionamenti e le unità derivate sono prive di aree cortilizie di pertinenza all'interno delle quali ricavare i parcheggi necessari, si può procedere alla monetizzazione degli stessi. Nel caso specifico, è possibile procedere ai sensi della delibera del consiglio comunale n.20[1] del 30/03/2011 e secondo l'art. 15quater della L.R. 23/1985, la monetizzazione è possibile e prevede per le zone B1 interne al centro urbano il pagamento di €/mq 235,00.
Il fabbisogno di parcheggi per l'u.i. è pari a: 289,22 mc*1mq/10mc= 28,92 mq
Il costo totale relativo alla monetizzazione dei parcheggi è pari a: 28,92 mq*235,00 €/mq= 6.796,20 €

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; ALLEGHI, IN QUESTO CASO, ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE;

Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto.

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;

L'immobile non risulta pignorato pro quota bensì per l'intero, esso non è divisibile in natura.

[1] la delibera del consiglio comunale n.20 del 30/03/2011 avente come oggetto "Monetizzazione aree per parcheggi ai sensi dell'art. 5 bis della Legge Regionale 23 Ottobre 2009, n. 4 (Piano Casa)" è attualmente applicata ai frazionamenti delle unità residenziali, così come confermato alla sottoscritta dell'Ufficio Tecnico del Comune.

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

Firmato Da: GOVERNI MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fd544c90ebbf692a26a6848fac6f642

Inoltre non costituisce unità poderali, né terreno o fondo agricolo, pertanto non si applica l'art.577 c.p.c., l'art.846 c.c. e la L. 3 giugno 1940, n.1078.

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);

Nel corso del sopralluogo del 22/03/2024 la sottoscritta ha avuto evidenza che l'immobile risulta attualmente abitato dagli esecutati e dai loro figli.

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;

L'immobile è abitato dalla famiglia [redacted].

QUESITO N.11

INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ;

Sul bene pignorato non sono presenti vincoli artistici né storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

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;

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.

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

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

Firmato Da: GOVERNI MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fd544c90ebbf692a26a6848fac6f842

POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE;

La sottoscritta ha provveduto a stimare il bene oggetto del presente procedimento. La relazione di stima è individuata come Allegato n.13.

La superficie commerciale[2] dell'immobile sito in Comune di Sinnai (CA), via Funtanaziu n. 22/A, piano terra e primo, individuato al foglio 44, part. 100, sub 2 è pari a mq 88,00 mq.
Si riporta nel seguito il dettaglio:

Tabella delle Superfici commerciali:			
descrizione	*sup (mq)*	*coeff*	*commerciale (mq)*
appartamento	79,11	1	79,11
ripostiglio	22,48	0,25	5,62
terrazza	5,67	0,25	1,42
lastrico solare	9,4	0,15	1,41
totale:			87,56
totale arrotondato:			**88,00**

Il valore dell'immobile come riportato nella relazione di stima di cui all'Allegato n.13, risulta essere pari a € 72.468,00 corrispondente a €/mq 823,50.
All'importo stimato vanno dedotti:

- i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica con procedura di accertamento di conformità con opere, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85 come meglio descritta in precedenza, pari a € 3.300,00 (di cui € 500,00 per sanzione e € 2.800,00 per la prestazione tecnico professionale necessaria);
- i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, pari a € 250 per la pratica DOCFA in variazione e € 50 per i diritti di segreteria;
- i costi per la monetizzazione del parcheggio a seguito dell'avvenuto frazionamento, pari a circa: € 6.796,20 € per la monetizzazione del parcheggio;
- i costi necessari per lo spostamento della cucina al primo piano, stimati pari a 1.500 €.

Il valore del bene al netto delle spese sopra indicate è pari a:
72.468,00 - 2.800,00 - 500 - 250 – 50 - 6.796,20 - 1.500 = 60.571,80 € corrispondente a: 60.571,80/88,00 mq= 688,32 €/mq.

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;

Il presente quesito non risulta applicabile all'immobile oggetto della presente procedura, in quanto questo non è ricompreso all'interno di un contesto condominiale.

[2] La misurazione della superficie commerciale dell'u.i. è avvenuta al lordo dei muri perimetrali e dei tramezzi, considerando le murature in comune nella misura del 50%.

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

Firmato Da: GOVERNI MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fd544c90ebbf692a26a6848fac6f642

CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico la scrivente, convinta di aver risposto in maniera esauriente ai quesiti assegnati, rimette all'ill.mo Giudice la presente relazione, composta da n°19 pagine dattiloscritte e n°13 allegati restando a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Allegati

1. *Verbale di sopralluogo;*
2. *Inquadramento territoriale;*
3. *Rilievo metrico;*
4. *Rilievo fotografico;*
5. *Visura storica per immobile;*
6. *Planimetria catastale;*
7. *Estratto di mappa e visura al C.T.;*
8. *Estratto del Certificato di Matrimonio;*
9. *Istanza di Sanatoria Edilizia n. 0518848806 del 28/03/1986, e relativi allegati consistenti in:*
   - *Relazione tecnica;*
   - *Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sottoscritta dal proprietario;*
   - *Planimetria catastale;*
   - *Foto;*
10. *Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 n. 208 del 03/10/1995 Fascicolo 3159/1;*
11. *Autorizzazione di abitabilità n. 55 del 03/101995 Fascicolo 3159/1;*
12. *Atto di provenienza del bene;*
13. *Stima immobiliare;*

Cagliari, 13/05/2024

Il C.T.U.
Ing. Governi Monica

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
N. 5962 Dott. Ing. MONICA GOVERNI

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

Firmato Da: GOVERNI MONICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3fd544c90ebbf692a26a6848fac6f842