

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
ISCRITTO AL N°410/05  
DEL RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI CIVILI

CONTRO

[REDACTED]

PROMOSSO DA:

[REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI:

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Silvia Cocco

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

*Monica Governi*



**PREMESSA**

Nel corso dell'udienza del 20 novembre 2023 il G.E. dott.ssa Silvia Cocco 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.410/05 del Ruolo Generale promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], al fine di eseguire accertamenti tecnici relativi all'immobile sito in comune di Quartu Sant'Elena (CA), via Riccione – località "Soru e Mari", consistente in n°1 (una) unità immobiliare ad uso abitativo.

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 **25/06/2024** 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

#### 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 Quartu Sant'Elena;
- esame delle previsioni urbanistiche definite nello strumento vigente;
- ispezione telematica presso il servizio di pubblicità immobiliare di Cagliari dell'Agenzia delle Entrate;
- ispezione telematica presso il l'Ufficio Provinciale di Cagliari Territorio dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione dell'atto di provenienza;
- acquisizione del certificato 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 e dal decreto di revoca della precedente vendita nonché di nomina del nuovo CTU, si evince che il bene oggetto del procedimento è il seguente:

*"unità abitativa in Comune di Quartu Sant'Elena, ubicata al piano primo del maggior fabbricato sito Località Soru e Mari, Via Riccione, censita al C.F. del Comune di Quartu Sant'Elena (CA) al Foglio 59 part. 479 sub 5 cat. A/2, classe 5, vani 6,5, rendita catastale 621,04 €."*

#### RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

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

### QUESTO N.1

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

La sottoscritta in data 06/12/2023 ha provveduto all’invio dell’informativa per il debitore, la raccomandata A.R. n. 12946389380-7 destinata al sig. [REDACTED] è stata inviata all’indirizzo: via Riccione n. 2/A - località S’oru e Mari 09045 – Quartu Sant’Elena (CA). La stessa è rientrata al mittente per compiuta giacenza in data 17/01/2024.

### QUESTO 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 dottor Enrico Ricetto, datata 27/10/2005.

La scrivente ha provveduto ad integrare la documentazione con la visura storica per immobile, la planimetria e l’estratto di mappa catastale aggiornati al 06/12/2023, oltre all’ispezione ipotecaria del 16/04/2024 e l’atto di provenienza originario.

### QUESTO 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 Quartu Sant’Elena C.F. Foglio 59 part. 479 sub 5 derivano dell’edificazione del maggior fabbricato sull’area di sedime censita al C.T. foglio 59 part. 479.

Il sub 5 a sua volta è derivato dal frazionamento per trasferimento di diritti da locale commerciale ad abitazione del subalterno 2, divisione in atti dal 15/03/2000.

#### **Storia ipotecaria**

Per l’immobile oggetto della procedura, la verifica delle iscrizioni e trascrizioni relative all’ultimo ventennio dal 22/08/2005 (data di trascrizione del pignoramento dell’immobile), ha portato all’integrazione di quanto indicato nella relazione notarile redatta dal dott. Enrico Ricetto.

L’immobile è pervenuto nella piena proprietà dell’esecutato a seguito di:

- Atto di compravendita del 31/10/2002 – rogito del Notaio Maurizio Anni, numero 95145 di repertorio, trascritto a Cagliari in data 11/11/2002 ai numeri cas. 50807 art. 40057

**a favore di:** [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1;

**contro:** [REDACTED], proprietario per la quota di 1/2;

**contro:** [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/2;

Precedentemente, l'immobile era pervenuto ai sigg.ri [REDACTED] tramite:

- atto di compravendita del 23/10/1980, rogito del Notaio Cherchi Cesare, numero 43574 di repertorio, trascritto a Cagliari in data 08/02/1980 cas. 2740 art. 2225

**a favore di:** [REDACTED], proprietario per la quota di 1/2;

**a favore di:** [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/2;

**contro:** [REDACTED]

per il fabbricato di nuova costruzione in località Su Lettixeddu, Comune di Quartu Sant'Elena, foglio 59 part. 479 mq 740.

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

**1) Nota di iscrizione:** ipoteca volontaria derivante da mutuo (rogito notaio Giuseppe Ramondelli in data 22/11/1978 rep. 5472) iscritta a Cagliari in data 27/11/1978 cas. 17734 art. 885 dell'importo di L. 140.000.000,00 a garanzia di mutuo per L. 70.000.000,00 estinguibile in 20 anni per l'immobile in Quartu Sant'Elena, Foglio 59 mapp. 479.

**a favore di:** [REDACTED];

**contro:** [REDACTED];

**1a) Nota di Trascrizione:** annotamento di erogazione somma, rogito notaio Albino Vallebona del 07/03/1979 rep. 237769 racc. 11469, trascritto a Cagliari il 09/04/1979 cas. 6761 art. 653.

**2) Nota di iscrizione:** ipoteca volontaria derivante da mutuo (rogito notaio Maurizio Anni in data 08/09/2003 rep. 100403 racc. 31454) iscritta a Cagliari in data 10/09/2003 cas. 33526 art. 4310 dell'importo di € 160.000,00 a garanzia di mutuo per € 80.000,00 estinguibile in 15 anni per l'immobile in Quartu Sant'Elena, Foglio 59 mapp. 479 sub 5.

**a favore di:** [REDACTED]

**contro:** [REDACTED]

**3) Nota di iscrizione:** ipoteca giudiziale (Tribunale Civile di Cagliari in data 12/11/2004 rep. 3245/2004) iscritta a Cagliari in data 30/12/2004 cas. 47990 art. 8052) dell'importo di € 25.000,00 in forza di decreto ingiuntivo per il credito di € 17.768,61, tra gli altri per l'immobile in Quartu Sant'Elena, Foglio 59 mapp. 479 sub 5.

**a favore di:** [REDACTED];

**contro:** [REDACTED].

**4) Nota di iscrizione:** ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale - art.77 DPR 29.09.73 N. 602 (introdotto dall'art. 16 del D.LGS. 26.2.99 n.46), iscritta a Cagliari in data 12/05/2011 - Reg. Part. 2417 Reg. Gen. 13661 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2011/219 del 05/04/2011.

**5) Nota di iscrizione:** ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Cagliari in data 16/08/2023 – Reg. Part. 3200 Reg. Gen. 28478, Pubblico ufficiale: Anni Maurizio, Repertorio 100403 del 08/09/2003.

**6) Nota di trascrizione:** verbale di pignoramento immobili (Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data 22/08/2005) per il credito di € 19.888,12, trascritto a Cagliari in data 08/10/2005 cas.36041 art. 23774, tra gli altri per l'immobile in Quartu Sant'Elena, Foglio 59 mapp. 479 sub 5.

a favore di: [REDACTED];

contro: [REDACTED]

**7) Nota di trascrizione:** atto esecutivo e cautelare – verbale di pignoramento immobili del 08/10/2005 – Reg. Part. 23774 Reg. Gen. 36041 - Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 926/2005 del 22/08/2005 - Annotazione n. 735 del 12/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

#### 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 (Allegato 06), l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa depositati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cagliari (Allegati n.07 e 08).

In data 06/12/2023 ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Quartu Sant'Elena, estraendo così la documentazione progettuale comprendente la tavola grafica con la planimetria del lotto pre e post intervento di edificazione (Allegato n.10 pag. 9 e 10).

#### 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 31/10/2002 – rogito del Notaio Maurizio Anni, numero 95145 di repertorio, trascritto a Cagliari in data 11/11/2002 ai numeri cas. 50807 art. 40057 (Allegato n. 13)

#### QUESITO N.2.E

**VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBAIA 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.**

Il certificato di stato civile dell'esecutato non risulta depositato agli atti.

La sottoscritta lo ha richiesto all'ufficio anagrafe del comune di Quartu Sant'Elena e il documento è stato rilasciato in data 22/04/2024 e da esso si evince che lo stato è LIBERO (Allegato 15).

### 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.);**

Le operazioni peritali inizialmente concordate tra l'IVG e il sig. █████, per il giorno 29/01/2024 furono annullate dall'esecutato tramite una telefonata alla sottoscritta.

Successivamente l'incaricato dell'IVG ha concordato con il legale del Sig. █████ un secondo appuntamento, per il 27/02/2024 alle ore 16.00. Alla data e all'ora concordata, nonostante la lunga attesa della sottoscritta e dell'incaricato dell'IVG non si presentò nessuno. Durante l'attesa, l'incaricato dell'IVG ha appreso che il sig. █████ non si sarebbe presentato all'appuntamento a causa di un infortunio subito il giorno precedente. In data 05/03/2024 la sottoscritta ha pianificato con il legale dell'esecutato un nuovo appuntamento per il 15/03/2024, alle ore 16.00.

Il 15/03/2024 la sottoscritta, alla presenza dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie e del proprio assistente, ha potuto effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto del presente procedimento. Le operazioni peritali hanno avuto inizio alle ore 16.00 e si sono svolte alla presenza dell'esecutato.

L'immobile oggetto delle presente procedura NON possiede un accesso esclusivo, e non è raggiungibile attraverso un ingresso comune. Esso è privo di qualsiasi varco di accesso, di conseguenza la sottoscritta e gli altri partecipanti al sopralluogo, su invito dell'esecutato già presente all'interno della proprietà), hanno potuto accedere all'u.i. scavalcando la recinzione in corrispondenza del fronte che prospetta sulla via Riccione e frontalmente rispetto alla scala esterna che consente di raggiungere il sub 5.

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta ha potuto prendere visione dell'immobile censito nel Comune di Quartu Sant'Elena in località S'Oru e Mari accessibile dalla via Riccione e individuato al c.f. foglio 59 mapp. 479 sub. 5 di cui è stato eseguito un dettagliato rilievo metrico e fotografico, a cui ha seguito la predisposizione degli Allegati n.03 e n.04 contenenti rispettivamente la restituzione grafica dell'u.i. e una sintesi del rilievo fotografico.

La costruzione è raggiungibile percorrendo la strada provinciale n.17 (in direzione Villasimius) per poi svoltare a destra e accedere alla via Riccione. Il tratto di strada provinciale da percorrere è pari a circa 4 Km calcolato a partire dalla rotatoria che collega il viale Lungomare del Golfo con la s.p. n. 17.

Il lotto su cui è edificato il fabbricato ha una forma regolare e si trova all'angolo tra la via Riccione e la via Viareggio.

La costruzione, del tipo isolato, è composta da tre livelli, cioè un piano seminterrato, un piano terra ed un piano in elevazione, quest'ultimo corrispondente al sub 5 oggetto della presente procedura.

L'utilizzo del fabbricato, secondo quanto rilevato dalla documentazione progettuale, è misto commerciale/residenziale, nello specifico il sub 5 risulta a destinazione residenziale.

L'edificio è dotato di un cortile che corre lungo tutti i fronti edificati. Si evidenzia che tale cortile, dal punto di vista catastale, non costituisce pertinenza comune a tutte le u.i. bensì è pertinenza prevalentemente dei sub 3 e 4, così come rappresentato nell'elaborato planimetrico estratto dal catasto (Allegato 07). Solo una piccola porzione di terreno, avente un fronte di larghezza pari all'ingombro della scala esterna (di pertinenza dell'abitazione) e una profondità pari a circa 5 m, costituisce pertinenza del sub 5.

Il sopralluogo ha evidenziato che allo stato attuale il cortile di pertinenza del sub. 5 (così come rappresentato nella planimetria catastale) non risulta delimitato rispetto alle pertinenze adiacenti,

tantomeno (come già evidenziato più sopra), risulta essere dotato di un cancello dedicato che consente di collegare in maniera autonoma l'abitazione con la pubblica via. I cancelli esistenti afferiscono alle altre u.i. che compongono la costruzione e pertanto - per l'evidenza avuta - essi non possono essere utilizzati per l'accesso al sub.5.

Il lotto è recintato lungo tutto il suo perimetro, la recinzione è costituita da un muretto in cemento armato alto circa 1,0 m (rivestito in parte con pietra da spacco) e sormontato da una inferriata metallica.

La struttura portante dell'edificio è mista, costituita da telai in cemento armato e murature portanti, i solai di interpiano e di copertura sono in latero-cemento. La copertura ha una conformazione a falde inclinate e un rivestimento in tegole marsigliesi.

Esternamente l'edificio risulta intonato e tinteggiato, lo stato di conservazione è discreto, pur con svariate zone interessate da degrado materico superficiale e altre con evidenti i segni di rimaneggiamenti sugli intonaci e sulle pitture.

In corrispondenza del primo piano sono stati inoltre riscontrati fenomeni di degrado delle travi di copertura, causati dal deterioramento dei ferri d'armatura con conseguente distacco del copriferro. Inoltre è stata rilevata la presenza di lesioni diffuse degli intonaci, prevalentemente in corrispondenza del fronte tra il soggiorno e il balcone n.1 (rif. Allegato 03), oltre che il degrado del rivestimento del paramento interno del balcone 1.

La scala esterna coperta che collega l'u.i. con l'area cortilizia è realizzata in cemento armato con tamponature in laterizio a nido d'ape (aria passante). Tale collegamento verticale risulta essere afferente al sub 5 ma in realtà nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di varchi di accesso che consentono il collegamento sia con il piano terra che con il piano seminterrato. Pertanto attualmente il vano scala esterno non risulta ad uso esclusivo del sub 5.

La costruzione confina catastalmente a nord con la fascia di rispetto della s.p. 17, a sud con la via Viareggio, a ovest con la part. 483 (F. 59 al C.T.) e a est con la Via Riccione, mentre l'u.i. confina con l'area cortilizia afferente ai sub 3 e 4, oltre che con la via Riccione in corrispondenza del fronte est.

Il portoncino di accesso all'abitazione (situato in corrispondenza dell'ultima pedata utile di cui è composta la scala, non risulta presente un pianerottolo di sbarco) immette nel soggiorno della casa. Dal punto di vista distributivo, l'immobile è composto da un soggiorno collegato in maniera diretta con la cucina, mentre un disimpegno distribuisce tre camere da letto e due bagni.

Tutti gli ambienti, con la sola eccezione del disimpegno, sono aero-illuminati in maniera diretta dall'esterno.

L'altezza interna dell'abitazione è pari a 2,68 m.

La copertura dell'edificio è prevalentemente a falde inclinate, l'intradosso del solaio di copertura dell'u.i. è piano.

Nel soggiorno della casa è stata rilevata la presenza di una scala in cemento armato (priva di qualsiasi tipo di rifinitura), che consente di raggiungere una porzione di copertura piana posta al piano soprastante e avente una superficie pari a circa 24 mq.

Dal terrazzo di copertura, tramite due porte è possibile accedere ad altrettanti vani sottotetto. Tali vani di risulta - aventi altezza interna stimata pari a circa 1,60 m nella parte più alta - sono risultati inaccessibili in quanto infestati da colonie di piccioni.

L'abitazione è dotata di quattro balconi ubicati su fronti differenti del perimetro, su di essi prospettano i vari ambienti di vita della casa. Nello specifico il soggiorno e l'angolo di cottura prospettano sul balcone parzialmente coperto ubicato sul fronte sud, la camera da letto contraddistinta dal n.1 sul balcone coperto posto a ovest, il bagno e il w.c. della casa su quello coperto posto a nord, la camera da letto n.3 su quello coperto posto a est.

Il parapetto esterno è in muratura ed ha altezza pari a circa 90 cm.

CTU: R.G.E. 410/05

Le finiture interne delle pareti e dei soffitti sono costituite da intonaco al civile e tinteggiatura.

Le pareti del bagno e del w.c. sono rivestite in piastrelle di ceramica per un'altezza pari a circa m 2,20, mentre la porzione di parete al di sopra del rivestimento è intonacata e tinteggiata, così come i soffitti.

Il bagno 1 è dotato di water, bidet, lavandino e doccia, mentre in bagno 2 di water, bidet, lavandino doccia e vasca da bagno. Le rubinetterie sono cromate di tipo standard.

Per quanto riguarda l'angolo cottura, il rivestimento delle pareti interessa solo una porzione di muratura in corrispondenza della zona attrezzata, per un'altezza pari a circa 2,00 m.

La pavimentazione interna all'appartamento è realizzata in piastrelle in gres, è stata rilevata la non complanarità tra i pavimenti dei bagni e quelli del resto della casa, i primi infatti risultano rialzati di circa 2 cm rispetto agli altri.

Gli infissi esterni sono in alluminio, con vetrocamera. Nel corso del sopralluogo è stata rilevata l'assenza delle persiane relative agli infissi esterni del soggiorno/a.c. e della camera da letto n.2.

Il portoncino di accesso all'abitazione è in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

E' stata individuata la posizione dei gruppi di misura elettrico e idrico relativi al fabbricato (entrambi posizionati lungo il muro di recinzione del lotto lungo le vie Riccione e Viareggio) ma, considerato che il fabbricato è afferente ad un'unica proprietà e che non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti, non è possibile escludere che ci sia una connessione tra gli impianti dei diversi subalterni.

L'impianto idrico ed elettrico della u.i. sono sottotraccia, entrambi risalgono probabilmente all'epoca di edificazione della costruzione. L'unità immobiliare è dotata di collettori per la distribuzione di acqua fredda e calda alle varie utenze domestiche, posizionato in corrispondenza del balcone n.3.

L'u.i. è dotata di impianto citofonico, tuttavia all'esterno dell'area di pertinenza non è stata rilevata una pulsantiera dedicata.

L'u.i. non è dotata di impianto di riscaldamento/condizionamento. E' stata invece rilevata la presenza di una canna fumaria.

Allo stesso modo, non è risultato presente alcun boiler/caldaia per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Lo stato di conservazione dell'u.i. risulta, in termini generali, discreto.

Per quanto riguarda le pertinenze dell'abitazione, esse sono costituite da una porzione di cortile privato avente superficie pari a circa 13 mq e dalla scala esterna.

Si riporta di seguito la tabella delle superfici utili e di quelle non residenziali:

Superficie Utile (Su):		
n.	descrizione	superficie (mq)
1	soggiorno a/c	44,56
2	disimpegno	4,40
3	letto 1	15,06
4	letto 2	13,86
5	letto 3	17,24
6	bagno 1	4,47
7	bagno 2	10,74
<b>Su totale:</b>		<b>110,33</b>
Superficie non residenziale (Snr):		
1	balcone 1	15,43
2	balcone 2	4,43
3	balcone 3	8,09

4	balcone 4	4,15
5	scala esterna	9,50
6	cortile di accesso	13,80
7	terrazza non praticabile	23,96
<b>Snr totale:</b>		<b>79,36</b>

Il fabbricato nel suo complesso è composto da sole 3 unità. Dal punto di vista catastale non risulta la presenza di parti comuni, allo stesso modo non si ha evidenza circa la presenza di spese condivise tra le u.i.

#### 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

La descrizione attuale del bene è conforme con quella indicata nel pignoramento, attualmente il numero civico 2a.

#### 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 non risulta correttamente accatata.

La planimetria catastale dell'immobile non corrisponde con lo stato di fatto del bene, pertanto necessita di essere aggiornata.

#### 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 RISCOINTRATI 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 PROCEDA SIANO DI DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE DI CONDONO APPLICABILE; QUANTIFICHIS 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 ECCEDEANO O NO PER SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE IL 2 PER CENTO DELLE MISURE PROGETTUALI;

L'immobile ricade in Zona F del Piano Urbanistico del Comune di Quartu Sant'Elena. L'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC regolamenta tale zona definendola come *"ambito di insediamento prevalentemente stagionale di particolare rilevanza ai fini turistici, per l'estensione e la qualità paesistico-ambientale degli ambiti costieri ed interni interessati"*. In base alla cartografia del PUC l'immobile ricade all'interno della *"FASCIA COSTIERA - F2 FOXI/S'ANDREA"*.

L'art.12 delle NTA del PUC regolamenta nello specifico gli ambiti *"C.E, C.F./Sobborghi-Giardino"*, tra questi è ricompresa anche l'area di FOXI/S'ANDREA, essa è classificata come ambito C.F. e viene descritta come: *"L'ambito C.F. di Flumini - S. Andrea coincide con una vasta area caratterizzata dalla presenza del più consistente nucleo insediativo del litorale di Quartu, totalmente pianificato in forma attuativa mediante Piani di Lottizzazione, Piani di Risanamento Urbanistico approvati o adottati, nonché di frazionamenti-lottizzazioni ante "Legge-ponte". Per l'intero ambito il PUC conferma le previsioni degli strumenti attuativi vigenti o adottati (nonché le perimetrazioni dei PRU), che soddisfano pienamente i valori minimi di standard di servizi previsti per le Zone "C"*.

Si evidenzia che il Comune di Quartu Sant'Elena non ha completato l'iter di adeguamento del PUC al Piano Paesaggistico Regionale (PPR). Dal punto di vista paesaggistico, la zona in cui ricade l'immobile è ricompresa nell'ambito costiero n.27 – *"Golfo Orientale di Cagliari"*. L'immobile oggetto del presente procedimento non ricade all'interno dell'area di rispetto della fascia costiera di 300 m dalla linea di battigia del mare (tutelata ai sensi 142 c. 1 lett. a) del Codice dei beni culturali e del paesaggio, Dlgs. n.42 del 2004, nonché dal Piano Paesaggistico Regionale.

Per quanto riguarda la verifica della conformità urbanistica, in data 20/02/2024 e 22/02/2024 la sottoscritta ha ricevuto tramite PEC la documentazione richiesta all'ufficio tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena nel corso dell'accesso agli atti precedentemente eseguito.

Il fabbricato è stato edificato sul lotto n.23 della lottizzazione *"Su Lettixeddu"*, la concessione edilizia di iniziale è la n.686 rilasciata il 29/06/1978 a nome di [REDACTED], in seguito è stata presentata una richiesta di variante in corso d'opera, approvata il 05/03/1979 con il prot. 3217/79 (Allegato 12).

Successivamente, il 14/01/1994 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria relativa alla domanda del 28/03/1986 prot.7940 reg. 4/591 a nome di [REDACTED]. Il titolo viene concesso ai sensi della Legge 47/1985 e della L.R. 23/1985 per la modifica di destinazione d'uso del piano scantinato e del piano terra da abitazione in locale commerciale e per la ristrutturazione del primo piano (Allegato 11).

L'ultimo titolo edilizio risulta essere quello relativo alla Concessione Edilizia di Variante n.228 del 30/10/2002, rilasciata a seguito della presentazione di richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art.13 della Legge 47/85 al sig. [REDACTED] (Allegato 10).

Tale richiesta interessava tra le altre:

piano primo:

- modifica dei prospetti;
- modifica interni;
- realizzazione di scala esterna;

sistemazione esterna:

- realizzazione passi carrai e cancello pedonale sulla via Riccione;

CTU: R.G.E. 410/05

- realizzazione siepi per ripartizione lotto;

Nella relazione allegata alla richiesta di concessione (Allegato 10, pag. 27) viene dichiarato:

- *volumetria massima consentita di 840,44 mc*
- *volumetria di progetto (riferita all'intero fabbricato) pari a 810,28 mc.*
- *superficie del lotto: 780,00 mq*
- *spazio di sosta e di parcheggio all'interno del lotto: 270,17 mq*

Nella tavola grafica di progetto sono riportate le superfici e i volumi dei diversi piani dell'edificio, relativamente all'abitazione sita al primo piano (sub 5), risulta:

- *superficie coperta: 128,95 mq*
- *volume: 128,95x2,70 = 348,17 mc*

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

Inoltre, sempre secondo quanto rappresentato nella tavola grafica di progetto, era prevista la divisione dell'area cortilizia in due parti, mediante l'inserimento di due siepi poste in posizioni contrapposte. L'accesso all'area sarebbe dovuto avvenire attraverso due cancelli carrabili posti sui lati corti orientati a est (angolo tra via Riccione e via Viareggio) e a ovest (via Riccione) nonché ulteriori due cancelli (di cui uno pedonale e uno carrabile) posti sempre a est, sulla via Riccione.

Allo stato attuale tutti i varchi di accesso previsti nel progetto autorizzato sono stati realizzati, ad eccezione di quello pedonale previsto lungo l'allineamento con la scala al servizio del sub 5.

Dal punto di vista catastale, tale ingresso pedonale, avrebbe dovuto assicurare l'accesso indipendente all'u.i. sita al primo piano (sub.5). Come già evidenziato in precedenza, tale apertura non è stata realizzata, pertanto l'abitazione non è raggiungibile dalla pubblica via.

I posti auto di pertinenza dei diversi subalterni non sono stati accatastati, dal punto di vista urbanistico essi erano stati previsti all'interno dell'area cortilizia in corrispondenza della parte attualmente di pertinenza del sub 3.

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

- lo schema distributivo dell'abitazione, anche se con alcune variazioni - meglio descritte nel seguito - corrisponde con quello rappresentato nella pianta afferente all'ultimo stato autorizzato (Concessione Edilizia in Variante n. 228 del 03/10/2002);
- è stato riscontrato l'ampliamento del bagno (individuato nella planimetria di rilievo con il n.2 – Allegato 03) a scapito del balcone posto sul lato su lato est, oltre che a scapito del bagno n.1 e dell'anti bagno. In particolare risulta rilevante l'ampliamento verso il balcone in quanto esso dà luogo ad una variazione della superficie coperta e del volume oltre che della superficie non residenziale;
- è stata riscontrata la presenza di una scala di servizio, realizzata in cemento armato, larga circa cm 77 (in corrispondenza della partenza nella parte bassa), posta in posizione adiacente al portoncino di accesso all'u.i. che consente di raggiungere il lastrico solare soprastante. Non si ha evidenza che tale solaio abbia i requisiti tali da poter essere considerato praticabile, considerato che in progetto non era previsto potesse essere raggiunto;
- nel lastrico è stata rilevata la presenza di due porte che permettono l'accesso ai sottotetti. Tali vani non risultano indicati come ispezionabili nel progetto autorizzato e anche in questo caso non vi è certezza che il solaio di calpestio sia praticabile;
- all'interno della u.i. sono state riscontrate alcune modifiche interne, consistenti nell'eliminazione dell'anti bagno al servizio del bagno 2 (come già descritto più sopra), il locale è stato inglobato nel bagno stesso. E' stata riscontrata una differente conformazione del tramezzo di separazione tra la camera da letto n. 1 e la n.2.

- è stata riscontrata una differente profondità dei balconi n. 1 (nella porzione più stretta), n. 2 e n.4, questa veniva indicata nella tavola di progetto pari a 1,20 m (al netto del parapetto), nella realtà essa è risultata essere in tutti i casi inferiore ad un metro (come meglio indicato e rappresentato nella planimetria di rilievo – Allegato 03);

- è stata riscontrata una differente posizione del portoncino di accesso all'abitazione, nello specifico la porta è stata traslata in direzione del vano scala a scapito del pianerottolo di piano. Inoltre sempre con riferimento al vano scala esterno (pertinenza esclusiva del sub 5) è stata riscontrata la presenza di un'apertura che collega appunto il vano scala con una u.i. al piano terra della costruzione. Allo stesso modo, nel vano scala è presente un varco nel solaio che permette di collegare il piano terra con il seminterrato. Entrambe tali aperture non sono indicate nel progetto autorizzato e non sono compatibili con l'assegnazione del vano scala esterno a pertinenza esclusiva del sub 5. Il varco a muro e quello a solaio afferenti ad altra u.i. sono pertanto abusivi e dovranno essere chiusi in modo permanente. Per quanto riguarda la differente posizione del portoncino di accesso all'abitazione, occorrerà procedere con il ripristino del pianerottolo di piano, atto a garantire il requisito di accessibilità dell'u.i. come dichiarato nella relazione L.13/1989 e D.M. 236/1989 riferita alla Concessione Edilizia in Variante n. 228 del 30/10/2002 (Allegato 10 pag. 28 e 29);

- l'altezza utile dell'u.i., secondo quanto rilevato dalla sottoscritta è pari a 2,68 m, la differenza rispetto ai 2,70 m indicati in progetto rientra tra le tolleranze costruttive così come stabilito dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art 7bis della L.R. 23/1985;

- la superficie coperta rilevata (comprensiva dell'ampliamento del bagno 2, già descritto più sopra) risulta essere pari a 129,44 mq, essa eccede rispetto a quella di progetto di:

$$129,44\text{mq} - 128,95\text{mq} = 0,49\text{mq},$$

Tale valore se pur inferiore rispetto al 2% di tolleranza costruttiva così come stabilito dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art 7bis della L.R. 23/1985, genera una variazione di sagoma dell'u.i. Si evidenzia che l'ampliamento del bagno 2 non è l'unico elemento variato dal punto di vista geometrico. La restituzione grafica del rilievo effettuato dalla sottoscritta, ha evidenziato che l'impronta in pianta dell'abitazione non combacia con quella rappresentata nel progetto autorizzato, in quanto altri lati della casa si presentano difforni rispetto al progetto (come rappresentato in Allegato 03, pag. 2).

La variazione globale della sagoma giustifica la differenza - pari a soli 0,49 mq - a fronte di un ampliamento del bagno 2 pari a circa 3 mq. Nello specifico risulta:

Sup. coperta al netto dell'ampliamento bagno 2 = 126 mq circa

Sup. coperta al lordo dell'ampliamento del bagno 2 = 129,44 mq

Sup. coperta di progetto = 128,95 mq

Variazione di superficie:  $129,44\text{mq} - 128,95\text{mq} = 0,49\text{mq}$

L'incremento di superficie, così come descritto più sopra, comporta anche un incremento di volume:

Volume di progetto:  $128,95\text{mq} \times 2,70\text{mq} = 348,17\text{mc}$

Volume da rilievo:  $129,44\text{mq} \times 2,70\text{mq} = 349,49\text{mc}$

La differenza tra il volume di progetto e quello realizzato è pari a:

$$349,49\text{mc} - 348,17\text{mc} = 1,32\text{mc}$$

Anche questa variazione è inferiore al 2% di tolleranza costruttiva così come previsto dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'art 7bis della L.R. 23/1985, tuttavia è sempre legata alla variazione di sagoma sopra descritta;

- l'area destinata alla dotazione di parcheggio del sub. 5 risulta di fatto ricompresa all'interno dell'area cortilizia attribuita catastalmente al sub 3. Dal punto di vista urbanistico il fabbisogno di parcheggi è soddisfatto, in quanto l'area di parcheggio necessaria per l'abitazione è stata prevista all'interno del lotto urbanistico, tuttavia il singolo sub 5 non è dotato di parcheggio dedicato né catastalmente né nello stato di fatto dei luoghi;
- assenza del cancello pedonale che consente di collegare il cortile di pertinenza del sub 5 con la pubblica via e che allo stato attuale impedisce il raggiungimento dell'abitazione. Tale varco andrà realizzato, previo ottenimento del necessario titolo edilizio da parte del Comune di Quartu Sant'Elena;
- assenza di accesso carrabile idoneo all'utilizzo di un parcheggio auto interno al lotto, e contestuale mancanza di uno spazio per parcheggio all'interno dell'area cortilizia afferente al sub.5.

Si ritiene, vista la presenza di un residuo di volumetria sul lotto urbanistico, pari a:

*840,44 mc-810,28 mc = 30,16 mc.*

così come indicato nella relazione a cui è seguito il rilascio della Concessione Edilizia di Variante n. 228 del 30/10/2002 (Allegato 10, pag.27) - e considerato che secondo quanto indicato all'art.12 delle NTA il PUC vigente sono confermate le previsioni dei precedenti strumenti attuativi vigenti o adottati - che la volumetria residua disponibile sul lotto sia rimasta tale, pertanto è possibile procedere al necessario accertamento di conformità con opere al fine di sanare le difformità rilevate, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85.

Si segnala che la pratica di accertamento di conformità è comunque soggetta al parere dei competenti uffici di Tutela del Paesaggio e della Soprintendenza ai Beni Paesaggistici visto che, come detto, l'immobile ricade nell'Ambito di Paesaggio n.27 come più sopra descritto.

Si precisa, infine, che ai fini dell'ottenimento futuro dell'agibilità della u.i. sarà necessario monetizzare lo spazio per parcheggio, attualmente non disponibile, di fatto, all'interno del lotto, come più sopra illustrato.

#### 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.

Il bene non costituisce unità poderali, né terreno o fondo agricolo pertanto ad esso 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 15/03/2024 la sottoscritta ha avuto evidenza che l’immobile risulta attualmente occupato dal sig. [REDACTED].

**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 occupato dal sig. [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 SUDETTI 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 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.14.

La superficie commerciale<sup>1</sup> dell'immobile sito in Comune di Quartu Sant'Elena (CA), via Riccione, piano primo, individuato al foglio 59, part. 479, sub 5 è pari a mq 156,00 mq.

Si riporta nel seguito il dettaglio:

Tabella delle Superfici commerciali:			
descrizione	sup (mq)	Coeff.	commerciale (mq)
appartamento	129,44	1	129,44
balconi	35,93	0,50	17,97
scala esterna	9,5	0,35	3,33
cortile di accesso	13,8	0,10	1,38
terrazza non praticabile	23,96	0,15	1,38
<b>totale:</b>			<b>155,70</b>
<b>totale arrotondato:</b>			<b>156,00</b>

Il valore dell'immobile come riportato nella relazione di stima, risulta essere pari a € 196.560,00 corrispondente a €/mq 1.260,00.

All'importo stimato vanno dedotti gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica con procedura di accertamento di conformità con opere, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85, pari a € 2.700,00 per la prestazione tecnico professionale necessaria ed € 500,00 per la sanzione in misura minima.

I costi per l'aggiornamento della planimetria catastale sono parimenti stimabili in € 200,00 per la prestazione tecnico professionale necessaria per la predisposizione della DOCFA in variazione ed € 50,00 per il deposito della pratica presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio.

I costi necessari per la realizzazione del cancello perdonale che consente l'accesso all'abitazione e per l'inserimento della recinzione che separi il sub 5 dai sub 3 e 4, sono valutabili complessivamente pari a € 6.500,00 (comprensivi di taglio della recinzione esistente, demolizione del muro, predisposizione dei sostegni per il cancello, fornitura e posa in opera del cancello, trasporto a discarica del materiale proveniente dalle demolizioni e oneri per il conferimento a discarica delle macerie).

I costi per il ripristino del pianerottolo di sbarco al primo piano sono stimabili in 3.800,00 € (consistenti nella rimozione della porta di accesso, nella demolizione della muratura e ripristino della stessa nella nuova posizione, installazione della porta nella nuova posizione, intonaco del paramento murario e tinteggiatura, trasporto a discarica del materiale proveniente dalle demolizioni e oneri per il conferimento a discarica dello stesso).

I costi per la chiusura del vano porta e del varco presente sul solaio (entrambi afferenti ad altre u.i. ma con accesso dalla scala di pertinenza del sub 5) sono stimabili in € 6.500,00 (consistente di realizzazione di muratura dimensioni 100x220 intonacatura della parete esterna, tinteggiatura della stessa, fornitura e posa in opera di travi in legno, posa del tavolato, dell'impermeabilizzazione, massetto e pavimento, stimato per una superficie pari a circa 3,5 mq).

Il costo per la monetizzazione del parcheggio, come meglio descritto in risposta al quesito n.6, viene determinato sulla base della Deliberazione del C.C. di Quartu Sant'Elena n.100 del 06/08/2021 e relativo allegato (Tabella B), e pari a 42,24 €/mq. Valutate le dimensioni minime dello stallone di sosta pari a 2,5 m x5,00 m, il costo della monetizzazione risulta stimabile in € 528,00.

<sup>1</sup> 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%.



Il valore del bene al netto delle spese sopra indicate è pari a: 196.560,00 -2.700,00-500,00-200,00-50,00-6.500,00-3.800,00-6.500,00-528,00=175.782,00 €.

All'importo sopra stimato vanno inoltre dedotti gli oneri per l'assenza di garanzia per vizi stimati pari al 8% del valore di stima. Il valore totale diventa pari a € 161.719,44 corrispondente a:  
161.719,44 € / 156,00 mq= 1.036,66 €/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 bene oggetto del presente procedimento non ricade all'interno di un condominio, pertanto il presente quesito non risulta applicabile al caso specifico.

#### 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°15 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. Elenco subalterni, elaborato planimetrico;
8. Estratto di mappa;
9. Ispezione ipotecaria;
10. Concessione Edilizia di Variante n.228 del 30/10/2002 rilasciata a [REDACTED]; Parere favorevole rilasciato dal servizio di tutela del paesaggio della Regione Sardegna prot.1823 del 21/03/2003; Tavola grafica unica; Relazione allegata all'istanza di concessione prot.2620 del 24/01/2001; Relazione sull'accessibilità ai sensi della L. 13/1989 e D.M. 236/1989;
11. Concessione in Sanatoria relativa alla domanda del 28/03/1986 prot.7940 reg. 4/591, rilasciata il 14/01/1994 a Lorusso Domenico;
12. Autorizzazione di variante per opere in corso prot.3217/1979 del 05/03/1979 rilasciata a [REDACTED] (rif. pratica edilizia 173 del 1979); Certificato di nuova costruzione;
13. Atto di provenienza del bene;
14. Stima immobiliare;
15. Certificato di stato civile;

Cagliari, 23/05/2024

Il C.T.U.  
Ing. Governi Monica

  
