



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 44/2023



tra



R. E.S. 44/2023



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**



GIUDICE: **DOTT.SSA SILVIA COCCO**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: **ING. LUCA SANNA**



1.		Premessa ed elenco quesiti	3
2.		Svolgimento operazioni di consulenza	7
3.		Risposte ai quesiti	8
	3.1	Quesito 1 – Invio informativa	8
	3.2a	Quesito 2a - Verifica della documentazione	9
	3.2b	Quesito 2b – Predisposizione elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	10
	3.2c	Quesito 2c – Acquisizione mappe censuarie	10
	3.2d	Quesito 2d - Acquisizione atto di provenienza ultraventennale	10
	3.2e	Quesito 2e - Verifica certificato stato civile	12
	3.3	Quesito 3 – Descrizione dell’immobile	12
	3.4	Quesito 4 - Conformità della descrizione all’atto di pignoramento	15
	3.5	Quesito 5 – Aggiornamento dati catastali	16
	3.6	Quesito 6 – Verifica conformità urbanistica	16
	3.7	Quesito 7 – Verifica possibilità vendita in lotti	18
	3.8	Quesito 8 – Pignoramento pro quota	19
	3.9	Quesito 9 – Stato di occupazione dell’immobile	19
	3.10	Quesito 10 – Acquisizione provvedimento di assegnazione immobile	20
	3.11	Quesito 11 – Verifica sussistenza vincoli di inalienabilità ed indivisibilità	20
	3.12	Quesito 12 – Gravami di censo, livello o uso civico	20
	3.13	Quesito 13 – Stima dell’immobile	20
	3.14	Quesito 14 – Verifica degli oneri condominiali	23
	3.15	Quesito 15 – Predisposizione check list	23
4.		Conclusioni ed elenco allegati	24

R. ES. 44/2023

Firmato Da: SANNA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35b4bd636d3cb455a22a4cef2eab8d11

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Silvia Cocco, io sottoscritto ing. Luca Sanna, con studio in Cagliari via Verdi 27, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3180, in data 27/04/2023, sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dalla S.V.I. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n°44/2023, FIRE S.P.A. procuratrice di SUMMER SPV srl via Bonsignore 1 Messina (ME) C.F. /P.I. 01787570835 contro

R. E. S. 44/2023

Sottoscritto il giuramento di rito in data 29.06.2023 con il quale mi veniva conferito il seguente incarico:

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'articolo 567 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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'art. 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;
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

R. ES. 44/2023



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'art. 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no, per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;

R. ES. 44/2023

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 di 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 ed 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 executato **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;

R. ES. 44/2023



15. **Predisponga** la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica P.C.T.; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

### 1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver sottoscritto l'accettazione dell'incarico il 29.06.2023, io sottoscritto C.T.U. procedo prioritariamente alla trasmissione di due informative per il debitore inviate mediante raccomandata ai [REDACTED] via Milano 31, 09031 Arbus, in data 24.07.2023. Entrambe le ricevute di ritorno sono state riconsegnate il 26/07/2023.

Procedo quindi all'acquisizione di visure e planimetrie catastali, tramite il sito dell'Agenzia del Territorio di Cagliari.

Il 15.04.2024 si è inoltrata al Comune di Arbus, ufficio tecnico, la richiesta per accesso agli atti relativi alla documentazione tecnica dell'immobile.

Il 23.04.2024 ho inoltrato agli uffici dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari, l'istanza tramite P.E.C., per accesso agli atti amministrativi in possesso dell'Amministrazione, ed in particolare l'esistenza di eventuali Contratti di Locazione sussistenti per l'immobile in esame; l'ufficio ha fornito sollecita ed esauriva risposta circa l'inesistenza di contratti di locazione relativi all'immobile in oggetto (ALL. 21 NOTA DELL'AG. DELLE ENTRATE).

Si è proceduto quindi con la definizione della data del sopralluogo. Si è preso contatto con IVG di Cagliari (nominata custode dell'immobile) e si è inviata all'Istituto, mail di richiesta per sopralluogo. L'Istituto ha fornito risposta telefonica, stabilendo il sopralluogo per il giorno 06.05.2024.

In data 02/05/2024 sono stati acquisiti i documenti relativi alle autorizzazioni Comunali dell'immobile, in particolare si sono acquisite le autorizzazioni del 15.11.1972 e del 16.02.2009 riferite all'edificio oggetto di perizia. (ALL. 14 AUTORIZZAZIONE DEL 1972 - ALL. 15 ELABORATO GRAFICO AUTORIZZAZIONE DEL 1972 - ALL.16 AUTORIZZAZIONE 22/2009 - ALL. 17 ELABORATI GRAFICI AUTORIZZAZIONE 22/2009).

Il 06/05/2024, alle ore 16.40 si è svolto il sopralluogo presso l'immobile; oltre il sottoscritto C.T.U. era presente l'ing. Gabriella Simbula (assistente del C.T.U.), il proprietario dell'immobile

Durante le operazioni di sopralluogo è stata verificata la consistenza della proprietà tramite misurazioni e rilievi fotografici (ALL. 19 FOTO IMMOBILE) dell'immobile censito al Comune di Arbus (CA) A359 – Catasto fabbricati, sez. urbana G Fg., 8 mapp. 549 cat. A3 classe 2 – vani 8 – Superficie Catastale mq 239 tot. Escluse aree scoperte mq 222R.C. euro 330,53. v. Milano 31 (in atti 23) P.T - 1-2.

Del sopralluogo è stato redatto apposito verbale (ALLEGATO 01 – VERBALE SOPRALLUOGO).

R. ES. 44/2023

## 2. RISPOSTE AI QUESITI

### QUESITO N.1

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

Si è provveduto all'invio all'invii delle informative per il debitore, recapitate mediante raccomandata postale

data 24.07.2023. Entrambe le ricevute di ritorno sono state riconsegnate il 26/07/2023.

### QUESITO N.2

1. a) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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'art. 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.

**2 a)** La documentazione di cui all'articolo 567 2° comma C.P.C. è presente; in particolare Estratto di mappa del catasto, visure storiche e relazione notarile dal quale si evince che l'oggetto del pignoramento è il seguente immobile: ARBUS A359 – Catasto fabbricati, sezione urbana G - Fg. 8 particella 549 categoria A3, abitazione di tipo economico – classe 2 - Consistenza 8 vani –Rendita 330,53 € Via Milano n°23 Piani terra primo e secondo, dati di superficie Totale 239 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 222 m<sup>2</sup>. **L'unica difformità degna di nota, riscontrata in occasione del sopralluogo è il numero civico, che nella documentazione, agli atti del Tribunale e nelle visure catastali riporta 23 mentre di fatto è 31.**

R. ES. 44/2023

Firmato Da: SANNA LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 35b4bd636d3cb45a22a4cef2eab8d11

**2 b) Trascrizioni pregiudizievoli tutt'ora in essere:**

Dalla Certificazione Notarile si evince che l'immobile in esame risulta oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



in Arbus (CA) via Milano n. 23 CF sez. G Foglio 8 mapp. 549 cat. A/3 vani 8 piani T 1 2;

- Ipoteca volontaria iscritta in data 5 dicembre 2008 ai nn. 40911/7604, in forza di atto di Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 26 novembre 2008 rep. 63156/22321 Notaio Sergio Floris Guspini a favore di [REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED] per la complessiva somma di Euro 83.200,00 di cui capitale Euro 41.600,00 tasso interesse 5,25 % durata anni 15, grava sul seguente immobile in Arbus (CA) via Milano n. 23 CF sez. G Foglio 8 mapp. 549 cat. A/3 vani 8 piani T .

**2 c)** Sono State acquisite le mappe censuarie e le visure catastali, utili per l'individuazione del bene (ALL. 02 VISURA CATASTALE – ALL. 03 VISURA STORICA – ALL. 04 PLANIMETRIA CATASTALE – ALL. 05 VISURA LOTTO – ALL. 06 ESTRATTO DI MAPPA).

**2d)** Dalla certificazione Notarile, agli atti della procedura, risultano i seguenti passaggi:

- 1 - Atto di compravendita del 16 dicembre 1962 rep. 3994/1871 Notaio Falchi di Guspini, trascritto in data 24 dicembre 1962 ai nn 18964/15433, a favore di [REDACTED]

2

16 luglio 2008 rep. 15/774/8 Ufficio del registro di Sanluri, trascritto in data 13





proprietà del seguente immobile in Arbus (CA) via Milano n. 23 CF sez. G foglio 8 mapp. 549 cat. A/3 vani 8 piano Terra.

- 3 Con Atto di compravendita del 26/11/2008 rep. 63155/22320 Notaio Sergio Floris di Guspini, trascritto in data 05/12/2008 ai nn. 40909/27886,

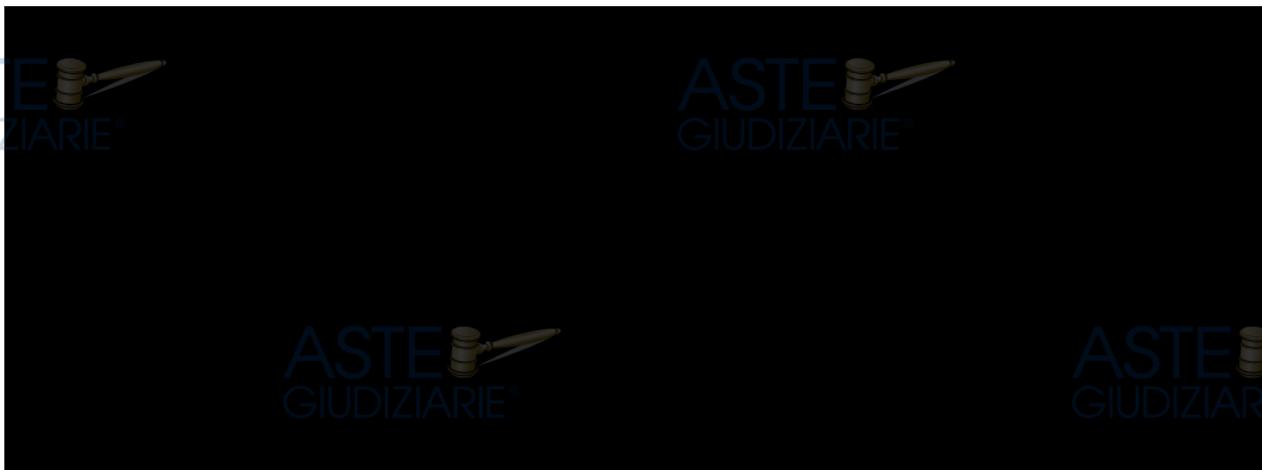


legale, la proprietà del seguente immobile in Arbus (CA) via Milano n. 23 CF sez. G foglio 8 mapp. 549 cat. A/3 vani 8 piano Terra (ALL. 20 ROGITO 2008)



2 e) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, dagli atti risulta [REDACTED]

L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere di proprietà di:



Il certificato di residenza e di stato civile degli esecutati, è stato richiesto all'ufficio dei servizi demografici del Comune di Arbus, il 23/04/2024, l'amministrazione ha fornito numero di protocollo 8186 il 24/04/2024, ma ad oggi i certificati richiesti non risultano pervenuti allo scrivente.

### QUESITO N.3

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

In data 06/05/2024 alle 16.40 si è effettuato il sopralluogo presso l'immobile. (ALLEGATO 01 – VERBALE SOPRALLUOGO).

L'immobile oggetto del pignoramento è situato ad Arbus (CA) A359 – natura A3 abitazione di tipo economico, ubicato in via Milano n° 31, (in atti 23) piani terra primo e secondo. Catasto fabbricati, sez. urbana G Fg., 8 mapp. 549 classe 2 – vani 8 – Superficie Catastale mq 239 tot. Escluse aree scoperte mq 222. R.C. euro 330,53.



L'immobile è situato a circa 500 m dal centro di Arbus, a 10 minuti a piedi dalla fermata degli autobus delle linee 209-208-211-215 che collegano Arbus a Cagliari (71 km) e Oristano (60 km). Arbus dista circa 30 km dal mare e dalle spiagge di Piscinas e Scivu.

L'edificio in cui si trova l'immobile è di complessivi tre livelli ed ha una copertura a doppia falda.

Si accede all'edificio a mezzo di un cancello carrabile (via Milano 31), situato al termine di un vicolo che si apre sulla via Milano, sul quale si aprono accessi anche ad altri immobili. Dall'ingresso si accede ad una porzione di lotto, con forma di quadrilatero irregolare, di circa 220 m<sup>2</sup> all'interno del quale si trova l'immobile e una legnaia. L'area cortilizia libera è di circa 90 m<sup>2</sup>.

Rispetto a quanto descritto negli elaborati progettuali relativi all'autorizzazione edilizia del 16/02/2009 ed alla planimetria catastale, l'immobile ha subito delle modifiche ed in particolare risulta suddiviso in due appartamenti ubicati rispettivamente uno al piano rialzato e l'altro ai piani primo e secondo, poiché attualmente non è in essere la liceità di tale suddivisione, si procede alla descrizione dell'intero fabbricato come unico appartamento, senza però escludere la possibilità di porre in essere il frazionamento dell'immobile; Si descrive pertanto, di seguito lo stato di fatto rilevato nel sopralluogo peritale.

Dal cortile (Superficie netta **87.7 m<sup>2</sup>**), si accede alla legnaia (Superficie netta **13.1 m<sup>2</sup>**)

L'appartamento è situato al piano rialzato, quota +1.00 rispetto al cortile, accessibile tramite scala e balcone terminale (Superficie netta **9.9 m<sup>2</sup>**). La porta d'ingresso all'appartamento consente di accedere direttamente ad un ambiente adibito a pranzo soggiorno, angolo cottura e corridoio (Superficie netta **20.7 m<sup>2</sup>**) che conduce alle due camere da letto (Superficie netta **9.3 m<sup>2</sup>** e **13.1 m<sup>2</sup>**) ed al bagno (Superficie netta **5.1 m<sup>2</sup>**) aperto su pozzo di luce (Superficie netta **1.6 m<sup>2</sup>**). L'altezza netta interna è 2.70 m.

Nell'attuale configurazione, modificata rispetto a quanto autorizzato dall'amministrazione Comunale nel 2009, si accede al primo piano, a quota +4.10, tramite una scala esterna (Superficie netta **6.9 m<sup>2</sup>**), che corre lungo il lato Nord-Ovest dell'edificio. La scala ha un andamento irregolare per quanto riguarda il rapportoalzata pedata. Nel progetto assentito dall'Amministrazione Comunale risulta presente una scala interna di collegamento tra i piani rialzato e primo (ALL. 17 ELABORATO GRAFICO AUTORIZZAZIONE DEL 2009).

Dalla scala si accede ad una terrazza coperta da loggiato (Superficie netta **12.6 m<sup>2</sup>**), sul quale si aprono gli ingressi ad un locale di sgombero ribassato (Superficie netta **7.7 m<sup>2</sup>**) ed al pranzo soggiorno dell'appartamento (Superficie netta **22.0 m<sup>2</sup>**), separato, ma non chiuso da porte, rispetto all'adiacente disimpegno (Superficie netta **8.0 m<sup>2</sup>**) ed alla cucina (Superficie netta **12.9 m<sup>2</sup>**) con balcone a livello (Superficie netta **5.7 m<sup>2</sup>**). L'altezza netta interna è 2.70 m.

Il disimpegno è collegato alla scala che porta al piano secondo, qui, tramite un pianerottolo di distribuzione (Superficie netta **2.6 m<sup>2</sup>**) si accede a tre locali, autorizzati come locali di sgombero ma di fatto utilizzati come ambienti abitabili: due camere da letto singole (Superficie netta rispettivamente **9.0 m<sup>2</sup>** e **9.3 m<sup>2</sup>**), delle quali una con portafinestra su balcone (Superficie netta **5.7 m<sup>2</sup>**) ed una camera da letto matrimoniale con spogliatoio (Superficie netta **24.2 m<sup>2</sup>**). Quanto descritto è rappresentato nell'ALL. 18 PLANIMETRIA DA RILIEVO, che rappresenta lo stato di fatto del luogo.

La copertura è a falde, con rivestimento in tegole, con linea di colmo, ad altezza netta 3.15 m, posizionata sulla mezzera delle scale. Le linee di gronda corrono lungo le camere da letto in corrispondenza dei lati più corti del corpo di fabbrica, l'altezza netta minima è 2.05 m.

Tutti gli ambienti sono dotati aero-illuminazione naturale.

La superficie netta, abitabile, coperta dell'immobile, risulta pari a **91.1 m<sup>2</sup>**.

L'immobile presenta inoltre, al piano terra, le seguenti pertinenze: legnaia (Superficie netta **13.1 m<sup>2</sup>**), cortile (Superficie netta **87.7 m<sup>2</sup>**) e locale di sgombero (Superficie netta **7.7 m<sup>2</sup>**).

L'edificio in esame confina sui lati Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Ovest con i lotti dello stesso Foglio catastale; solo sul lato Sud-Est risulta in aderenza con l'immobile della particella n. 2567.

L'appartamento ha esposizione Nord-ovest, Sud-Ovest. Risulta cieco il lato Sud-Est.

L'immobile è stato realizzato ante 1962, ha ottenuto concessione per realizzazione di opere il 17/11/1972 ed autorizzazione 22/2009 del 16/02/2009 (ALL. 14 AUTORIZZAZIONE 1972 – ALL. 15 ELABORATI GRAFICI AUTORIZZAZIONE 1972 – ALL. 16 AUTORIZZAZIONE 2009 – ALL. 17 ELABORATI GRAFICI 2009).

L'appartamento necessita di manutenzione ordinaria, si rende necessario un adeguamento normativo degli impianti idrico ed elettrico.

R. ES. 44/2023

L'edificio ha le seguenti caratteristiche costruttive: Muratura portante perimetrale in elementi lapidei dello spessore variabile 50/70 cm, tramezzi in laterizio ed in cartongesso; solai, parte in latero cemento e parte in legno; copertura a falde con rivestimento di tegole tipo coppo in laterizio, pavimentazione interna e battiscopa in gres porcellanato. Bagni, angolo cottura e cucina nella zona cottura hanno un rivestimento in gres sulle pareti ad altezza 1.80. Gli infissi interni sono costituiti da porte ad anta in legno tamburato cieche o con luci in vetro ghiacciato. infissi esterni parte in legno e parte in alluminio con vetro semplice e scurini a persiana.

La facciata esterna, è rivestita parte ad intonaco con tinteggiatura e parte in pietra a vista.

Per quanto riguarda gli impianti l'acqua calda sanitaria è prodotta da due scaldabagno elettrici. Non è presente impianto di riscaldamento raffrescamento (solo stufa a pellet al piano rialzato) (ALL. 19 FOTO IMMOBILE).

R. ES. 44/2023

**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;*

I dati catastali indicati nella documentazione allegata alla procedura, identificano inequivocabilmente il bene. I dati catastali (visure e planimetrie) riportano il numero civico 23, ma di fatto è il 31. La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

## 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;

Gli identificativi catastali dell'immobile risultano coerenti ed attendibili e ne consentono l'identificazione; per quanto attiene le planimetrie catastali queste non risultano corrispondenti alla distribuzione interna dell'immobile nello stato di fatto ed in quello autorizzato, benchè corrispondente per morfologia ed orientamento.

## 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'art. 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore della legge di condono applicabile; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no, per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;

L'immobile oggetto di perizia, è ubicato in zona "B2 Aree di completamento residenziale" del Comune di Arbus, da completare e/o riqualificare in tessuti urbani consolidati (ALL. 12 STRALCIO P.U.C. – ALL. 13 Stralcio NORME PUC).

**Rispetto all'ultima autorizzazione del 16 febbraio 2009 si evidenziano le seguenti difformità:**

PIANO TERRA

1. Nel cortile esterno la legnaia ha forma e dimensioni differenti rispetto al progetto.
2. I locali accessori presenti in progetto, sono stati rimossi senza autorizzazione.
3. Nel cortile esterno è presente una scala esterna che corre lungo la facciata Nord-Ovest non autorizzata.

PIANO RIALZATO

4. Eliminazione della scala interna
5. Differente partizione interna

PIANO PRIMO

6. Accesso dalla scala esterna (costituzione di unità immobiliare autonoma)
7. Presenza di terrazza loggiato non autorizzata
8. L'attuale cucina, nel progetto autorizzato è una camera da letto
9. Una finestra è stata trasformata in porta d'accesso all'appartamento.
10. Nel progetto approvato, lato Nord-Est, sono indicate una camera, un ripostiglio ed un disimpegno, mentre nello stato di fatto questi ambienti costituiscono un unico pranzo soggiorno

PIANO SECONDO

11. Diforme partizione interna
12. Diversa destinazione d'uso dei locali: nello stato di fatto camere da letto in progetto locali di sgombero (altezza media netta < 2.70 m)

## 13. Apertura di finestra sul lato Sud-Est

Per gli illeciti 1, 2, 3, 6, 7, 9, 13 occorrerebbe chiedere il nullaosta paesaggistico ed una nuova autorizzazione, il cui rilascio non può essere assolutamente garantito.

Per le restanti irregolarità (4, 5, 8, 10, 11, 12) si ritiene che possa essere sufficiente un accertamento di conformità per opere già realizzate.

Per quanto possibile, si ritiene opportuno procedere alla demolizione del corpo scala esterno, ed al ripristino della situazione conforme al titolo abilitativo conseguito.

Occorre pertanto ripristinare la scala tra il piano rialzato e primo, riunendo le due unità immobiliari attualmente distinte in un unico appartamento; come previsto dal progetto approvato.

Le spese, relative alla sola sanzione in sanatoria, ammontano a 500€ oltre spese tecniche.

Il fabbricato non risulta provvisto di "Abitabilità".

## QUESITO N.7

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

Il bene pignorato attualmente è diviso in due appartamenti, per accedere ad uno dei quali (primo e secondo piano), è stata realizzata una scala ed una terrazza non previsti nel progetto approvato; pertanto si ritiene che l'acquirente del lotto corrispondente, potrebbe avere problemi, anche in ordine di tempo, per l'ottenimento del titolo abilitativo delle opere già realizzate, con conseguente diminuzione del valore del bene difficilmente quantificabile.

Per questo motivo, il sottoscritto CTU, pur ritenendo che, la commercializzazione dei due beni distinti, potrebbe risultare più rapida ed economicamente vantaggiosa, procede alla stima di un unico Lotto prospettando però la possibilità di vendita in due lotti.

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;

Il pignoramento immobiliare insiste sull'intero fabbricato ubicato nel Comune Arbus, e per maggiore precisione "Fabbricato per civile abitazione, da terra a cielo, composto da un piano terra; primo piano e secondo piano. Il tutto formante unico corpo descritto e distinti nel Catasto Fabbricati sez. urbana G Fig., 8 mapp. 549

v. Milano 23 cat. A3 classe 2 – vani 8 – Superficie Catastale mq 239 tot. Escluse aree scoperte mq 222R.C. euro 330,53;

R. ES. 44/2023

## 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 di 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 ed 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);

## 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;

La situazione non sussiste.

## QUESITO N.11

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

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, fatta ovviamente eccezione per il vincolo paesaggistico di zona, relativo al fatto che l'immobile è situato all'interno del Centro storico.

## 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;

Dalle verifiche effettuate, non è emersa la presenza di tali diritti gravanti sull'immobile oggetto di stima.

## 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;*

Per la valutazione dell'immobile si tiene conto della situazione attuale, si stima l'intero immobile e dal valore così ottenuto si detraggono i costi per il ripristino della situazione progettuale conforme al progetto approvato. In ogni caso con la stima dell'immobile in oggetto, si determina quel valore più probabile che questo assumerebbe, in regime di libera commercializzazione, si ritiene adeguato il criterio che si basa sull'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di riferimento il prezzo a m<sup>2</sup> di superficie commerciale (€/m<sup>2</sup>). In particolare, per l'immobile oggetto di perizia, si è proceduto ad un'analisi del mercato per immobili della stessa tipologia, ubicazione e con la medesima destinazione d'uso. Ci si è riferiti ad immobili in vendita nella stessa zona, o in mancanza di questi, nelle zone circostanti.

Il prezzo di mercato per immobili simili si è osservato variabile tra 500-850 €/m<sup>2</sup>, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno adottare il valore pari a 700 €/m<sup>2</sup>.

Stabilito il più probabile prezzo unitario si procede pertanto alla definizione del valore dell'immobile.

#### SUPERFICI COMMERCIALI

Dai rilievi e le misurazioni eseguiti durante il sopralluogo e dalle verifiche effettuate sui documenti dell'edificio, forniti dall'amministrazione Comunale si è determinata la consistenza di superficie dell'immobile:



SUPERFICI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

DESTINAZIONE D'USO SUPERFICIE		SUPERFICIE [m <sup>2</sup> ]	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE [m <sup>2</sup> ]
Area coperta Abitabile	Piano rialzato	74.3	100%	183.6
	Piano primo	68.3	100%	
	Piano secondo	68.3	60%	
Balconi	Piano rialzato	11.5	30%	11.6
	Piano primo	20.3		
	Piano secondo	6.9		
Cortile/giardino		90.8	15% fino a 25 mq 5% per i restanti	7.0
Locali accessori		36.6	25%	9.15
<b>TOTALE</b>				<b>211.3</b>

R. ES. 44/2023

Considerato il valore unitario pari a 700 €/m<sup>2</sup> si determina per l'immobile il valore commerciale più probabile:

SUPERFICIE	Valore unitario	Valore
211.3 m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>	147.910,00 €

Da questo valore vanno detratte le spese per il ripristino della situazione conforme al progetto approvato ed in dettaglio:

1. Demolizione scala esterna
2. Ricostruzione rampa di scala rialzato-primo

3. Spese tecniche professionista e costi amministrativi per un TOTALE di 23.000,00 € ed applicando un opportuno arrotondamento, si può concludere che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è, con un minimo arrotondamento, pari a 125.000 €.

**€ 125.000,00 (Euro centoventicinquemila)**

*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;*

Trattasi di immobile, non facente parte di condominio.

*Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica P.C.T.; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.*

Si predispongono check list e foglio riassuntivo formato rtf.



CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Luca Sanna rassego la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Allegati	Descrizione sintetica Documento	Allegati	Descrizione sintetica Documento
ALL. 01	Verbale Sopralluogo	ALL. 13	Estratto norme PUC
ALL. 02	Visura Catastale	ALL. 14	Autorizzazione Edilizia 1972
ALL. 03	Visura storica	ALL.15	Elaborato grafico 1972
ALL. 04	Planimetria Catastale	ALL.16	Autorizzazione edilizia 22/2009
ALL. 05	Visura lotto	ALL. 17	Elaborato grafico 2009
ALL. 06	Estratto mappa	ALL. 18	Planimetria stato di fatto (Rilievo)
ALL. 07	Isp. Ipotec. 1 successione. 2008	ALL. 19	Foto immobile
ALL. 08	Isp. Ipotec. 2 pignoramento 2023	ALL. 20	Rogito 2008
ALL. 09	Isp. Ipotec. 3 compravendita 2008	ALL: 21	Nota Agenzia delle entrate
ALL. 10	Isp. Ipotec. 4 Denuncia successione 09	ALL. 17	Check list
ALL. 11	Elenco ispezioni	ALL. 14	Documento CTU
ALL.12	Stralcio PUC		

Cagliari, 13/05/2024

Il consulente tecnico d'ufficio  
(Dott. Ing. Luca Sanna)