

Sezione Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: *esecuzione immobiliare iscritta al N. 06/19 del R.E. promossa da*

INTESA SAN PAOLO SPA

c/

OMISSIS

UDIENZA: 19.06.2025

C.T.U.: *geom. Gianluca Floris*

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

1. PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Silvia Cocco, con incarico disposto nell'udienza del 24 ottobre 2023, nominava il sottoscritto geometra Gianluca Floris, nato a Cagliari il 13 Marzo 1968, libero professionista con studio in Cagliari, al n. 18 della Via San Tommaso D'Aquino iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari col n. 2266 ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. gli veniva affidato 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'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 proprietario, 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 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 delle 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, numero 47 ovvero dell'articolo 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 di 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 via stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante di 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 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;

2. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Piena proprietà dell'immobile in Comune di Villaputzu località Porto Corallo, unità abitativa su due livelli facente parte del blocco 4 n. civico 631, immobile distinto al NCEU del predetto Comune al Foglio 42 mappale 369 sub. 19 cat. A/3 vani 5,5 località Porto Tramatzu n. 631

2.1. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali verificando, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma C.P.C procedendo, in data 28/03/2025 alle ore 10,00 previa comunicazione, con sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, sito nel Comune di Villaputzu Località Porto Tramatzu, 631 in presenza del custode IVG, e coadiuvato da un collaboratore di fiducia. Per la verifica della consistenza e corrispondenza urbanistica e catastale procedeva alle misurazioni dei luoghi.

Espletate le necessarie verifiche documentali presso gli uffici competenti, analizzata

del Comune di Villaputzu, 631 all'interno del Piano di Lottizzazione VATUR,

realizzato in prossimità della spiaggia Porto Tramatzu.

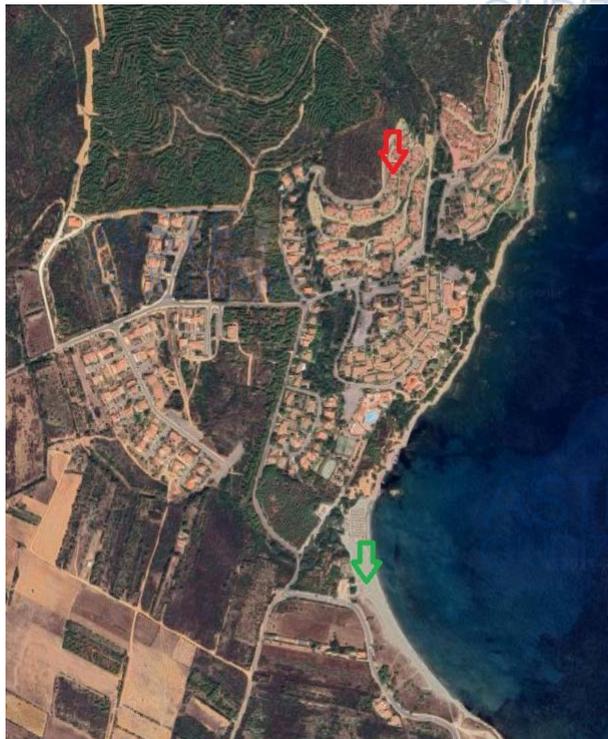


Immagine satellitare: freccia rossa ubicazione immobile; freccia verde spiaggia di porto Tramatzu

CARATTERISTICHE DELLA LOTTIZZAZIONE IN CUI E' INSERITO L'IMMOBILE

L'unità abitativa in esame è parte integrante di una lottizzazione residenziale caratterizzata da una conformazione terrazzata multilivello, particolarmente evidente nelle porzioni del lotto con maggiore pendenza orografica. La specifica tipologia "edilizia a terrazza", in cui si inserisce l'immobile oggetto di stima, si contraddistingue per la presenza prevalente di terrazze a patio: Tale caratteristica rappresenta un elemento distintivo dal punto di vista architettonico e funzionale.

La viabilità interna del comprensorio è strutturata per garantire la fruibilità tra tutti i nuclei residenziali. Nello specifico, con riguardo all'immobile oggetto di stima, la viabilità è costituita da un percorso pedonale primario (proseguimento via Belvedere del Levante) realizzata con mattoni/masselli autobloccanti posati a secco (quanto meno per il tragitto che conduce all'immobile), e dalla carrabile via delle Madrepore. Si rileva che da queste due arterie principali, si dipartono delle scalinate di accesso e di connessione tra i diversi blocchi edificati che compongono la lottizzazione terrazzata.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare, identificata come Alloggio n. 631 all'interno del Blocco 4 del Piano di Lottizzazione VATUR, è situata nella porzione più elevata del comparto, con un'esposizione che offre una vista diretta e panoramica.



Panoramica prospetto principale immobile

L'accessibilità al lotto e, conseguentemente, all'unità immobiliare è garantita da due strade distinte, ciascuna con specifiche caratteristiche.

Via Belvedere del Levante: l'accesso da questa strada si articola in un primo tratto carrabile e proseguendo con un percorso pedonale sino all'ingresso principale all'alloggio, che viene raggiunto mediante una rampa di scale esterna.

Via delle Madrepore: questa via costituisce un accesso interamente carrabile, diretto all'unità immobiliare attraverso rampa di scale esterna .



Via Belvedere del Levante: percorso pedonale



Ingresso via Belvedere del Levante: rampa d'accesso all'ingresso principale



Via delle Madrepore: percorso carrabile freccia rossa ingresso immobile.



Via Belvedere del Levante: percorso carrabile rampa d'accesso all'ingresso sul retro.

CARATTERISTICHE TECNICO COSTRUTTIVE E FINITURE DELL'IMMOBILE.

Le specifiche tecnico-costruttive e le finiture dell'immobile sono dettagliatamente descritte nella relazione tecnica allegata al progetto, a cui si fa espresso riferimento (Conc. Ediliz. n. 2862 del 28.10.2005).

-Materiali e rifiniture.

I fabbricati saranno realizzati con struttura in muroblocco laterizio con copertura a tetto con solai in c.a. e laterizi, e manti di copertura in tegole curve. Le murature saranno rifinite all'esterno con parziale rivestimento in pietra locale e con intonaco fratazzato con ossidi e latte di calce, mentre gli interni saranno tinteggiati con tempere lavabili.

I pavimenti saranno in cotto o ceramiche smaltate; i serramenti saranno in legno con persiane in tutti i locali tranne il soggiorno in cui è prevista una vetrata con vetri antisfondamento.

Tutti gli alloggi sono dotati di servizi igienici con ventilazione forzata per quelli senza finestra, con gli apparecchi sanitari di vetrochina e pareti rivestite di ceramica smaltata. L'angolo cottura è ricavato nel soggiorno con una parete attrezzata con fornelli e acquaio.

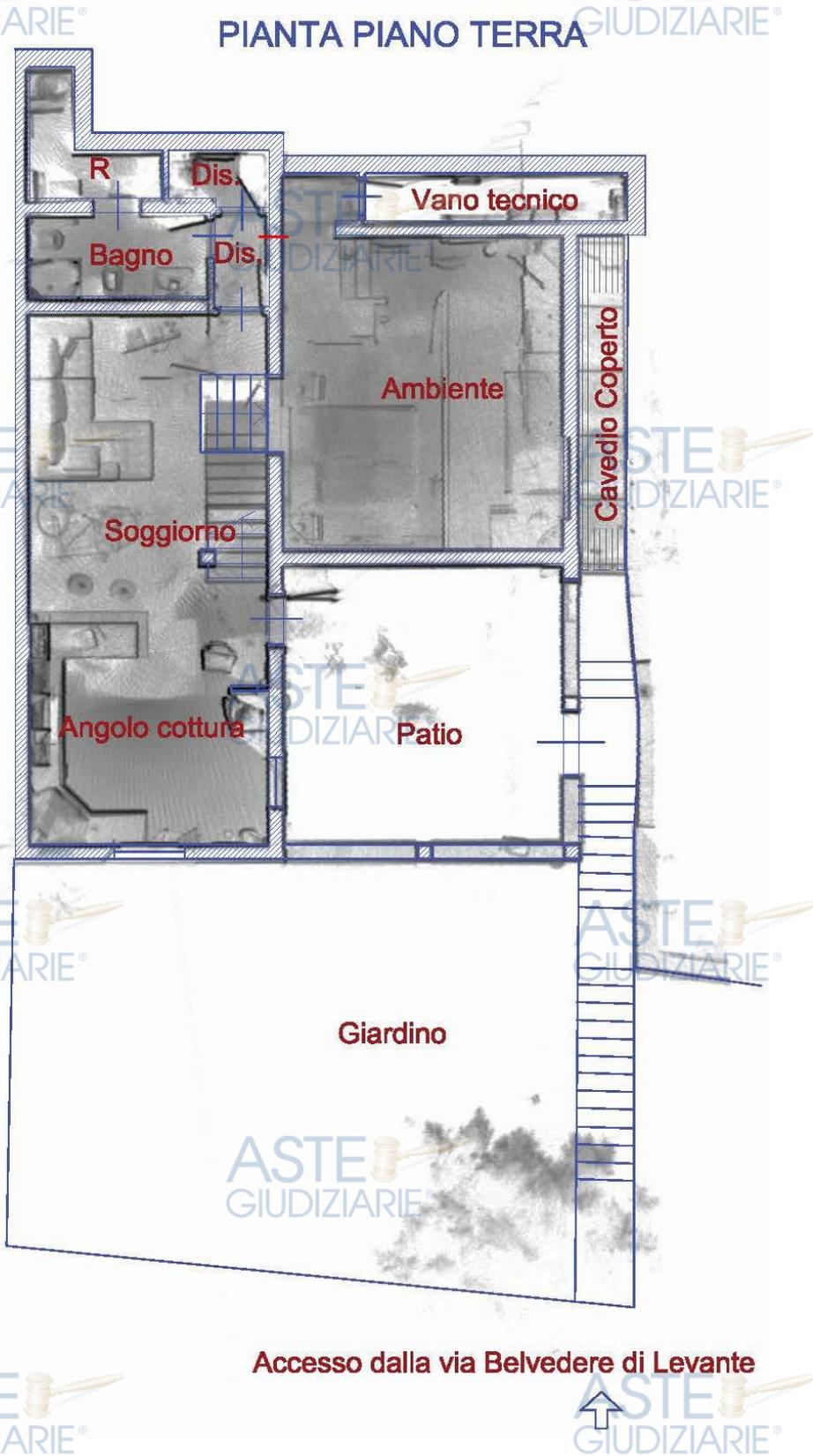
L'impianto elettrico è previsto sottotraccia secondo norme CEI.

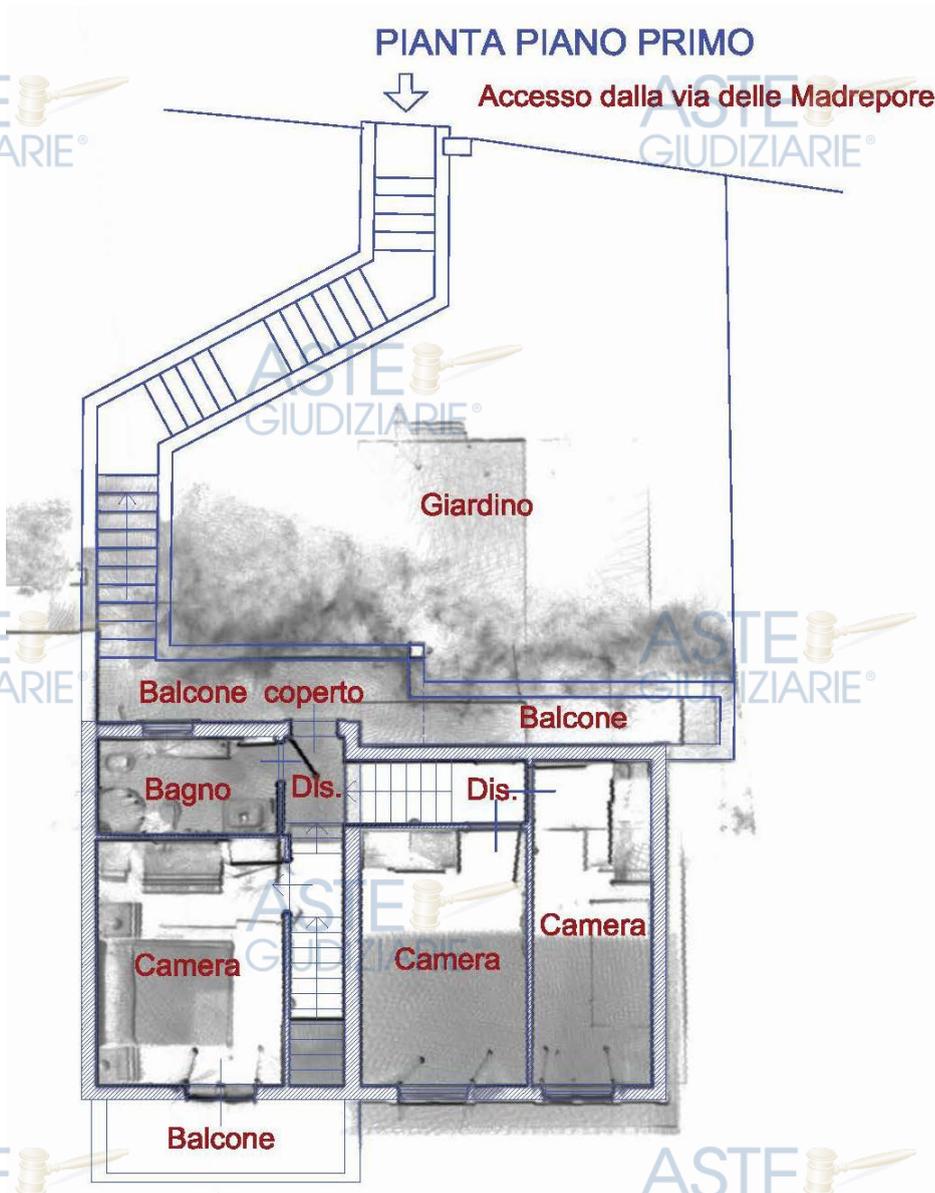
Le zone esterne agli alloggi saranno sistemate a giardino nel rispetto della vegetazione esistente.

Ubicato nel Comune di Villaputzu, l'immobile rientra nella fascia E1/Suburbana/FASCIA COSTIERA (Porto Corallo, Porto Tramatzu), identificata dall'OMI come area a destinazione prevalentemente turistico-residenziale.

L'unità residenziale si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, come illustrato nelle

planimetrie che mostrano lo stato di fatto al momento del sopralluogo.





PIANO TERRA

L'accesso principale all'immobile avviene da Via Belvedere del Levante, tramite delle scalinate che conducono direttamente al patio dotato di una copertura inclinata in legno.



Patio - Ingresso principale



Da qui si accede all'unità abitativa, composta da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e due ripostigli.



Soggiorno_ Angolo Cottura



Bagno

Completano la consistenza del piano terra:

-un ampio ambiente e un vano tecnico, entrambi situati a una quota inferiore rispetto al livello principale dell'unità, i quali risultano comunicanti con i citati vani;



Varco connessione vano AMBIENTE e Soggiorno

-un giardino ubicato a ridosso del prospetto principale contiguo alla via Belvedere del Levante, caratterizzato da un'elevata pendenza;

- un cavedio coperto localizzato sul confine laterale del fabbricato, contiguo alla gradinata

d'accesso dalla via Belvedere del Levante.



Cavedio Coperto

PIANO PRIMO

Il piano primo si compone di tre vani adibiti a camere, due disimpegni e un servizio igienico. La disposizione di tali vani avviene su livelli sfalsati, evidenziati dalla presenza di gradini interni, come desumibile dalla planimetria allegata.



Camera letto

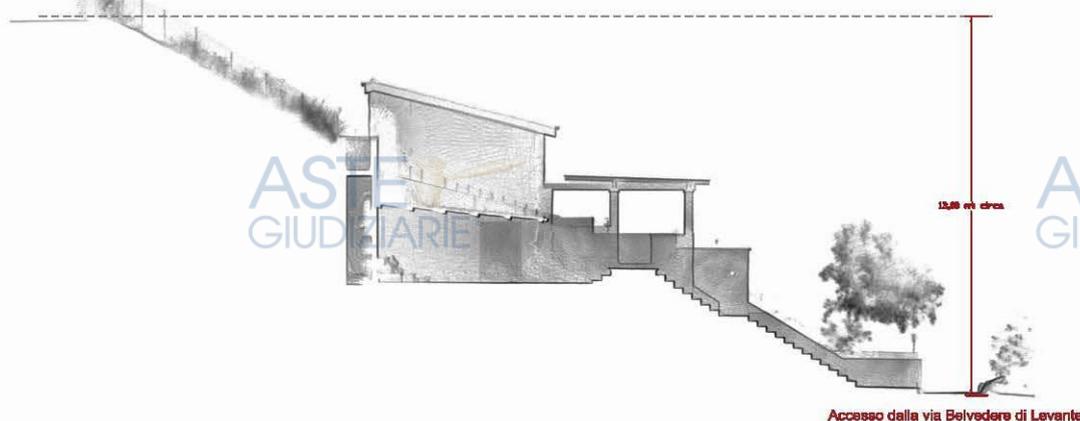


Questo livello è inoltre dotato di un balcone con affaccio panoramico ubicato sul prospetto principale e di un balcone/cavedio parzialmente coperto sito sul retro del fabbricato. Quest'ultimo prospetta sul giardino retrostante anch'esso caratterizzato da un'elevata pendenza, da cui si diparte una scala esterna di collegamento diretto con Via delle Madrepore. Si riscontra che il giardino risulta intercluso per la presenza di una recinzione in muratura. La connessione interna dell'abitazione tra il piano terra e il piano primo è assicurata da una scala posizionata nel vano soggiorno.

Le aree destinate a verde risultano delimitate da recinzione in muratura ed eccezione di una porzione sul retro realizzata con rete metalliche e paletti infissi al suolo.

Il dislivello fra le due strade a monte e a valle dell'immobile ovvero via delle Madrepore e via Belvedere del Levante, risulta essere pari a circa mt 13,00.

Accesso dalla via delle Madrepore



Sezione longitudinale

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE.

L'unità immobiliare dispone di impianto elettrico per illuminazione e utenze televisive, nonché di impianto idrico e fognario, quest'ultimo al servizio dei vani bagno e cucina. I bagni sono equipaggiati con WC, bidet, lavabo e cabina doccia; la rubinetteria installata sui sanitari è di tipo tradizionale.

FINITURE.

L'unità abitativa risulta ultimata in tutte le sua parti, intonaci finiti al fratazzo, ultimati con tinteggiatura lavabile; pavimentazione realizzata in gres porcellanato del tipo monocoloro posato in diagonale nella zona giorno.

- L'ambiente cottura risulta placato quanto meno per l'altezza della parete libera da pensili e mobili con piastrelle del tipo gres, i bagni risultano invece interamente placcati per almeno 2,10 mt con mattonelle in gres ceramico.

- L'unità abitativa risulta dotata di porte interne, gli infissi esterni in legno, dotati di vetro camera con sistema di oscuramento realizzato mediante portelloni in legno; il portoncino d'ingresso del tipo in legno massello; davanzali delle finestre e soglie delle porte finestre finiti con lastre di marmo.

- Tutti i vani principali sono illuminati ed aerati naturalmente ad esclusione del vano "ambiente" al piano terra .

Le condizioni generali dell'immobile, sebbene buone, presentano alcuni segni di deterioramento dovuti alla vetustà e infiltrazioni, in particolare, le tinteggiature necessitano di un intervento di manutenzione ordinaria.

CONSISTENZA.

L'immobile ha subito variazioni rispetto al progetto originario. In particolare:

- annessione all'unità abitativa di vani tecnici attigui, cantine e vuoti sanitari, traslazione di tramezzi interni. Pertanto, il calcolo delle superfici commerciali sarà determinato sulla scorta delle destinazioni d'uso previste nel progetto approvato e delle superfici rilevate in loco.

- si rileva inoltre la presenza di due scale esterne di accesso diretto dalle vie Delle Madrepore e Belvedere del Levante (meglio descritte ne paragrafo precedente), la cui realizzazione non risulta prevista nel titolo autorizzativo di riferimento.

- Inoltre si evidenzia che le tavole di progetto non riportano la chiara perimetrazione del cortile al servizio dell'unità immobiliare rilevato in fase di sopralluogo; al contrario le stesse vengono rappresentate e trattate nella tavola grafica di progetto "planimetria generale" e "planimetria di progetto" come sistemazioni esterne.

Di seguito si riporta lo stralcio della Planimetria Generale e della Planimetria dell'unità abitativa allegate alla C.E. n. 2862/2005, dove emerge l'assenza delle due scale di collegamento con le citate vie, nonché l'assenza di una perimetrazione e definizione delle aree scoperte. Dalla Planimetria Catasto Fabbricati, depositata in data precedente alla stipula dell'atto di trasferimento, nonché dalla descrizione dell'immobile contenuta nello stesso atto di compravendita, si desume la proprietà di cortile su tre lati.

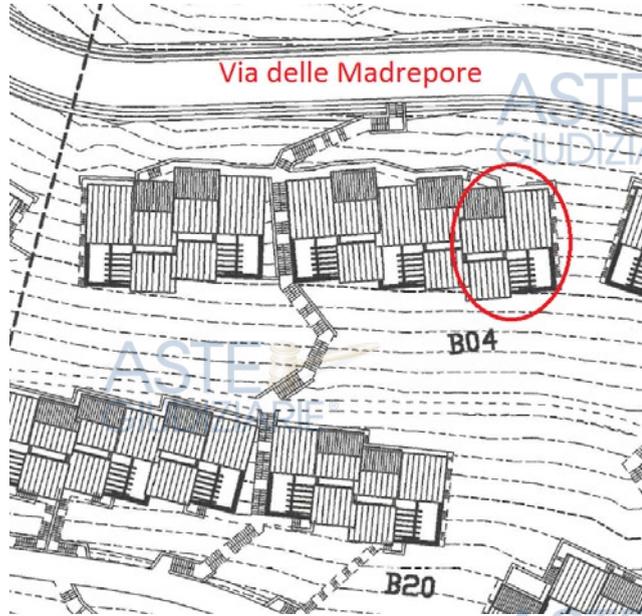
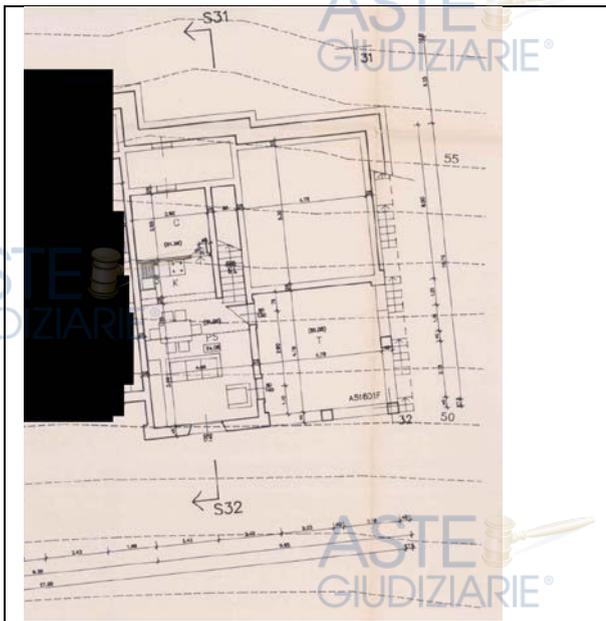
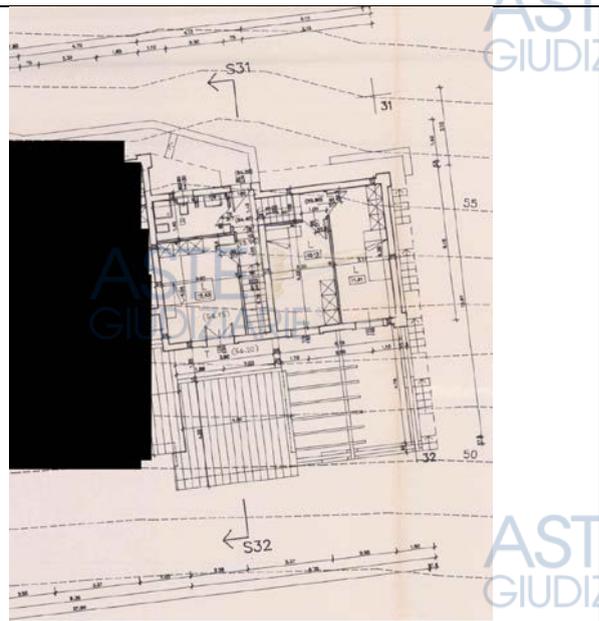


Tavola di Progetto: Planimetria Generale sistemazioni esterne (C.E. n. 2862/2005)



Planimetria Piano Terra (C.E. n. 2862/2005)



Planimetria Piano Primo (C.E. n. 2862/2005)

Per una immediata comparazione con i luoghi rappresentati dalla Planimetria Catasto

Fabbricati, si allega il sottostante stralcio.



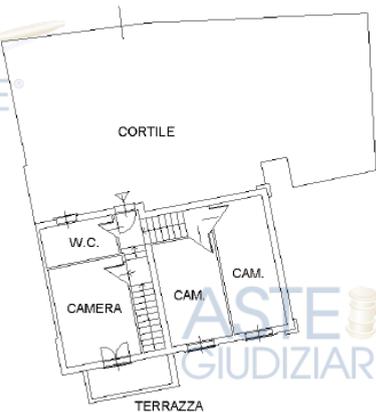
NORD

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

Hm. mt. 2.70



PIANO PRIMO

Hm. mt. 2.70

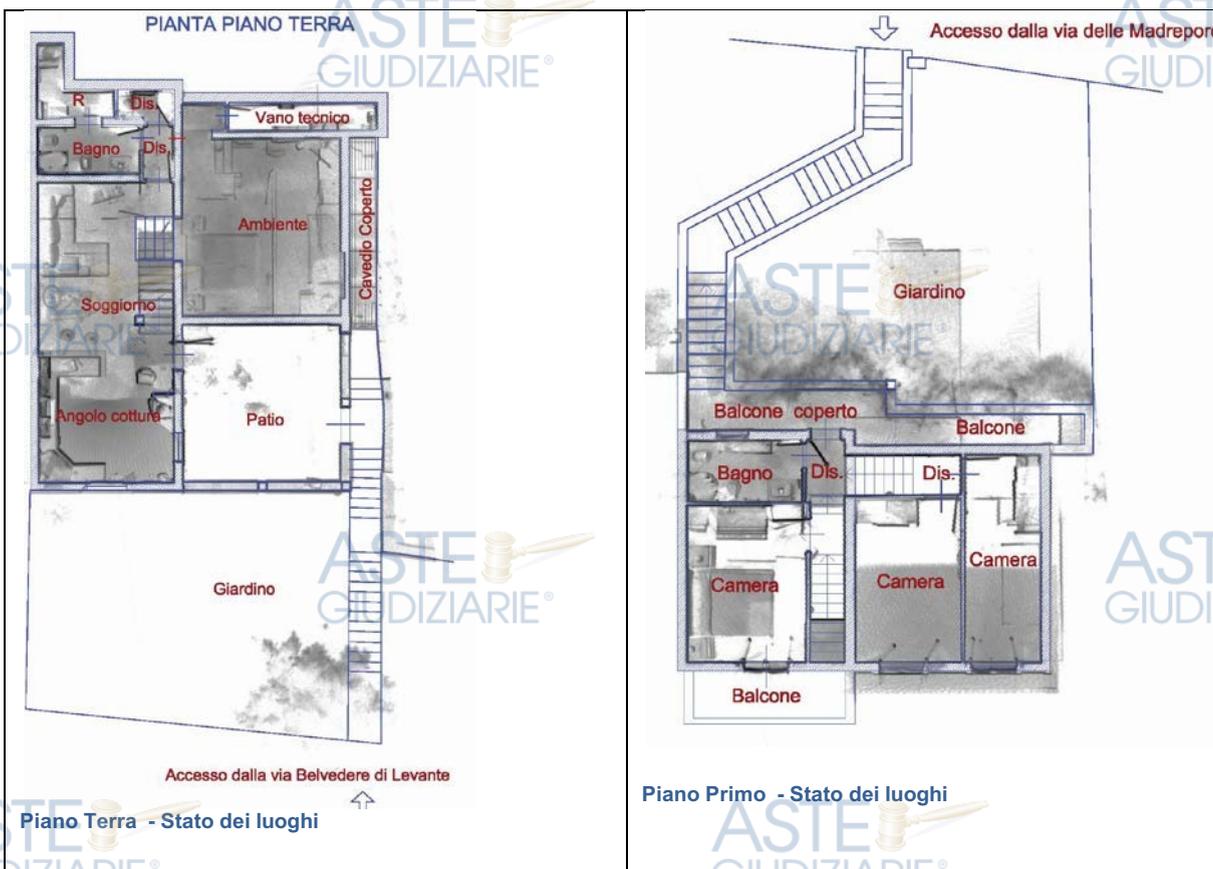


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Stralcio Planimetria Catasto Fabbricati



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

NOTA BENE. Come si evince dalla comparazione delle planimetrie sopra riportate, oltre a quanto indicato in merito al Progetto approvato, si evidenzia la discordanza tra la consistenza reale e la rappresentazione grafica dei due cortili

ASTE GIUDIZIARIE®



nella Planimetria Catasto Fabbricati. Tale discordanza necessita, prima di procedere alla vendita dell'immobile, di una definizione puntuale dei diritti di proprietà, quindi di una univoca individuazione dei confini.

Ai fini della stima dell'immobile la superficie commerciale computata si riferisce esclusivamente alle porzioni immobiliari caratterizzate da una piena conformità urbanistica, pertanto al netto di qualsivoglia difformità dal titolo autorizzativo e/o abuso non sanabile.

Quanto sopra verrà meglio dettagliato nei successivi paragrafi.

Calcolo della superficie commerciale.

Ambiente	sup. lorda (mq)	coeff. omogeneizz.	sup. omogeneizzata (mq)
Abitazione	91,00 circa	100%	91,00 circa
Balconi sul fronte	5,90 circa	25%	1,48 circa
Balcone sul retro	12,70	25%	3,18 circa
Cantina (con finiture analoghe ai vani principali)	9,90 circa	80%	7,92 circa
Patio P. Terra	25,20 circa	35%	8,82 circa
Giardino	160,65 circa		
di cui:	25,00	10%	2,50 circa
	135,65 circa	2%	2,71 circa
<u>SUPERFICIE COMMERCIALE</u>			<u>118,00 circa</u>

SUPERFICIE COMMERCIALE mq 118,00 circa

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Dalla situazione degli atti informatizzati, riscontrabile dalla visura relativa al catasto fabbricati, l'immobile risulta accatastato e censito al Comune censuario di Villaputzu:

Dati identificativi: Comune di **VILLAPUTZU (L998) (CA)**
Foglio **42** Particella **369** Subalterno **19**
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **VILLAPUTZU (L998) (CA)**
Foglio **42** Particella **369**

Classamento:

Rendita: Euro 267,01

Categoria A/3_a), Classe 5, Consistenza 5,5 vani
Foglio 42 Particella 369 Subalterno 19

Indirizzo: LOCALITA' PORTO TRAMATZU n. 631 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 122 m² Totale escluse aree scoperte b): 101 m²

Intestati catastali

OMISSIS

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Come precedentemente citato la planimetria del catasto fabbricati non rappresenta lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopraluogo. **Tale discordanza si configura come una mancata conformità catastale, necessita quindi prima di procedere alla vendita dell'immobile, di una definizione puntuale dei diritti di proprietà, quindi di una univoca individuazione della consistenza e geometria.**

3.3 _ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 4

[accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (...)]_

Dall'Atto di pignoramento si rileva quanto segue.

"Piena proprietà dell'immobile in Comune di Villaputzu località Porto Corallo, unità abitativa su due livelli facente parte del blocco 4 n. civico 631, immobile distinto al NCEU del predetto Comune al Foglio 42 mappale 369 sub. 19 cat. A/3 vani 5,5 località Porto Tramatzu n. 631"

Non si riscontrano incongruenze nella descrizione riportata nell' atto di pignoramento.

3.4 _ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 5

[proceda, -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati (...) proceda ove necessario (...), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (...)]_

La planimetria del catasto fabbricati non rappresenta lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopraluogo. Tale discordanza si configura come una mancata conformità catastale, si rimane pertanto a disposizione per procedere all'eventuale regolarizzazione catastale.

[indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale]

- Come si evince dal Piano Urbanistico Comunale l'immobile ricade in zona F1

Sono classificate sottozona "F1" le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di insediamenti turistici realizzati mediante Piano di Lottizzazione convenzionato.

1.2. Il PUC individua i seguenti comparti:

Comparto	Località o denominazione	Superficie territoriale (mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario (mc/mq)	Volume Totale (mc)	Volumentria residenziale e turistica (mc)	Volumentria servizi (mc)
F1.a	Vatur	436.267	0,16	0,48 res 0,32 tur	137.900	6.000 res 107.315 tur	24.585
F1.b	Pranu Portu (PRP)	690.000	0,15	1,20 res 0,67 tur	101.700	9.000 res 74.000 tur	18.700
F1.c	Marsico	72.497	0,26	0,34 tur	18.849	12.672 tur	6.177

Fra cui Comparto F1.a Vatur

1. NORME GENERALI PER LA SOTTOZONA F1 2.1. Per i Piani di Lottizzazione di cui al comma 1.2 è consentito apportare varianti, tra cui la distribuzione planivolumetrica, al solo fine di migliorare la sostenibilità ambientale. 2.2. In generale si applicano le specifiche norme previste dalle convenzioni dei singoli piani attuativi. 2.3. Nei limiti previsti dalla disciplina regionale è consentita l'edificazione dei volumi ancora disponibili, secondo le modalità e i criteri contenuti nel PPR e leggi in materia di governo del territorio.

Tra i vincoli insistenti sul comparto si vuole evidenziare che lo stesso rientra nel perimetro dei 300 m dal Mare / Vincolo di inedificabilità all'interno della Fascia dei 300 metri dalla linea della battigia, come da D.Lgs. 42/2004 art. 142 – comma 1, lett. a) -

L.R. 45/1989 - art.10-bis – comma 1, lett. a) per i quali si applica ogni norma e vigente.

Art. 142 - Aree tutelate per legge

a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

[**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 (...)]

A seguito della richiesta presentata dallo scrivente, l'Ufficio Tecnico del comune di Villaputzu ha rilasciato la seguente documentazione tecnico-amministrativa relativa alla lottizzazione nella quale è ricompreso l'immobile in oggetto.

- Concessione per la esecuzione di opere residenziali Pratica n. 2406 – anno 2001
comprensiva dei seguenti elaborati:

- Calcolo volumi e superfici
- Estratto Planovolumetrico
- Piante
 - Planimetria Generale – sistemazioni esterne
 - Planimetria Generale
 - Prospetti e sezioni
 - Relazione Tecnica
 - Vista prospettica

- Concessione per la esecuzione di opere residenziali Pratica n. 2862 – anno 2005
comprensiva dei seguenti elaborati:

- Calcolo volumi e superfici
- Piante Blocco 4
 - Planimetria Generale
 - Prospetti e sezioni Blocco 4
 - Relazione Tecnica

Si precisa che tra la documentazione ricevuta non si rileva la presenza del certificato di agibilità seppur nell'atto di compravendita venga specificato quanto riportato nello stralcio sottostante

La società venditrice, come sopra rappresentata, garantisce
che nulla osta al rilascio del certificato di agibilità, che
dovrà essere ottenuto da essa società venditrice a propria to-
tale cura e spese e nel più breve tempo tecnico necessario e,
comunque, entro un anno da oggi.
L'acquirente si obbliga a non apportare modifiche di nessun

Da un attenta disamina della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico e dall'elaborazione dei rilievi eseguiti con strumentazione di precisione laser scanner mobile, emerge quanto appresso dettagliato.

Nel piano terra, **internamente** si rilevano le seguenti difformità:

1. ampliamento del soggiorno-cucina a seguito della fusione con l'ambiente contiguo denominato "cantina" nel progetto concessionato;
2. realizzazione di scala interna aperta in luogo di scala delimitata da muratura;
3. connessione tra il soggiorno e il vano contiguo denominato nella planimetria dello stato dei luoghi come "Ambiente", mediante ampia apertura e realizzazione di scala per il superamento del dislivello. Tale ambiente nel progetto costituisce un vuoto sanitario intercluso e parte di cavedio.
4. In luogo del vano tecnico e parte del cavedio previsti nel progetto approvato sono stato realizzati un disimpegno, un bagno e due ripostigli.
5. Contrariamente a quanto previsto nel progetto approvato, il patio risulta dotato di una copertura in struttura lignea allorchè pergola ad aria passante.

Nel piano primo, **internamente** si rileva:

1. la traslazione della parete tra le due camere contigue.

Per quanto concerne le **opere interne** individuate nel punto 2 del Piano Terra e al punto 1 del Piano Primo, qualora attuabile dalla normativa urbanistica (in continua evoluzione), si propende per la presentazione di una pratica edilizia di regolarizzazione.

Per le rimanenti difformità, comprese quelle non espressamente indicate, si prevede il ripristino dei luoghi come da progetto originario al solo fine di garantire la conformità dell'opera all'autorizzazione edilizia.

Nel piano primo, **esternamente** si rileva:

2. Realizzazione di balcone/cavedio sul prospetto retrostante e parziale copertura dello stessa con una struttura lignea sormontata da manto di tegole. Lo scrivente propende cautelativamente per il ripristino dello stato di progetto.

Per le sistemazioni esterne, quali scale d'accesso diretto all'unità abitativa dalle via delle Madrepore e Belvedere del Levante, delimitazione delle aree scoperte, apposizione delle recinzioni di confine, realizzazione di copertura con manto di tegole di parte del cavedio, il tutto non rappresentato nelle tavole progettuali pertanto difformi dal titolo autorizzativo, poiché realizzate in una lottizzazione ricadente all'interno della

Fascia dei 300 metri dalla linea della battigia, soggetta quindi anche a vincoli di natura paesaggistica, etc.,. Per quanto sopra esposto andrebbe affrontato un discorso ben più ampio rispetto alla mera verifica della conformità urbanistica della singola abitazione. Infatti per una valutazione esaustiva e precisa delle scale d'accesso, concepite per agevolare l'ingresso diretto all'unità immobiliare oggetto di stima, si rende necessario condurre uno studio approfondito e una mappatura dettagliata dei percorsi interni e delle scale di collegamento tra i vari terrazzamenti (proprietà comuni e private estranee alla procedura). Tale indagine dovrà interessare probabilmente l'intero comparto, o quanto meno le porzioni pertinenti, e prevedere l'esecuzione di rilievi, analisi approfondite e comparazioni tra lo stato di fatto e le tavole progettuali. Questa complessa analisi richiede, in via preliminare, l'acquisizione della documentazione completa dell'intero complesso (o comparto) e presuppone la partecipazione di diverse figure professionali, oltre il coinvolgimento di soggetti e proprietà estranei alla presente procedura, essendo tali opere ricomprese in un unico progetto e concessione edilizia.

Per i motivi sopra citati, lo scrivente, con gli elementi a sua disposizione e senza il coinvolgimento di proprietà estranee alla procedura, non può esprimere un parere in merito alla loro regolarizzazione.

In aggiunta si evidenzia che tali opere sono soggette al parere discrezionale e vincolante di tutti gli enti preposti.

Nota Bene. Qualora non venisse espresso un parere favorevole alla regolarizzazione quanto meno di una delle due scale d'accesso, realizzate in difformità al progetto approvato, l'immobile potrebbe trovarsi di fatto paradossalmente in una condizione attuale di impossibilità di ingresso progettualmente autorizzato.

In virtù dell'oggettiva impossibilità di superare le criticità evidenziate (siano esse quelle analiticamente descritte, quelle potenzialmente latenti o non espressamente citate), lo scrivente procede all'applicazione di una metodologia valutativa di natura prudenziale, la quale si manifesta in una ragionevole modulazione del valore finale dell'immobile oggetto di stima.

Qualora gli enti preposti esprimessero un preventivo parere favorevole, la questione potrebbe essere definita tramite una pratica autorizzativa; nonostante ciò lo scrivente si vede costretto ad esprimere, per ragioni prudenziali, le proprie riserve. La motivazione risiede nel fatto che l'intero ambito è stato concesso con un'unica autorizzazione/titolo

abilitativo e tali opere sono soggette al parere discrezionale e vincolante di tutti gli enti

preposti .

Nota Bene: Come si evince dalla relazione tecnica progettuale la Soprintendenza ha già imposto in passato restrizioni alla lottizzazione in fase autorizzativa, in particolare per la viabilità e le aree di sosta. Tali limitazioni hanno determinato la successiva rimodulazione dei camminamenti e della viabilità interna dell'intero comparto. Una nuova ulteriore rimodulazione, pertanto, potrebbe quantomeno ricondurre allo stesso ITER procedurale e autorizzativo .

3.6_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 7

[dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)]_

L'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile, deve essere quindi trasferito in un unico lotto.

3.7_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 (...) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro (...)]_

- Il bene pignorato così come documentato dalla relazione Notarile allegata agli atti, risulta di proprietà esclusiva del soggetto pignorato .

3.8_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 9

*[**accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;]*

- L'immobile risulta libero.

3.9_ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 risulta libero.



3.10 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 11

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



- Dalle informazioni rese dall'ufficio Tecnico, l'immobile in oggetto, non risulta sottoposto a vincoli.



3.11 _ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 12



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



- Dalle informazioni acquisite **parrebbe** non soggetto a tali gravami.

3.12 _ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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]



- Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato del bene oggetto di consulenza, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto a valore di mercato.



Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato dallo scrivente, sulla base di fonti informative di mercato, che potranno essere dirette o indirette. Le fonti dirette, o ufficiali, sono rappresentate dai listini periodicamente pubblicati da società e centri di ricerche, come ad esempio, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsa Immobiliare. Le fonti indirette sono invece costituite da informazioni rese da operatori di mercato e dai controlli delle inserzioni sulla stampa.



Dal servizio fornito dall'Agenzia Entrate per la consultazione e ricerca dei valori immobiliari relativi agli atti stipulati gli ultimi due anni vengono acquisiti atti di compravendita utili all'individuazione di immobili comparabili. Per la scelta dei comparabili, sono stati considerati immobili dislocati nella stessa zona d'interesse, e stesso comparto. I comparabili sono stati inoltre selezionati in base all'omogeneità delle principali caratteristiche costruttive.

L'elenco che segue riporta i dati reperiti, utili per la determinazione del valore unitario (euro/mq)

1 Immobile venduto

Porto Tramatzu, vendita con atto pubblico del luglio 2024 Lottizzazione VATUR .

Via delle Madrepore prezzo vendita € 54.000,00 sup. commerciale mq 72,00 €/mq 750,00

2 Casa venduta

Porto Tramatzu, vendita con atto pubblico del Novembre 2024 Lottizzazione VATUR .

Via Belvedere del levante prezzo vendita € 120.000,00 sup. commerciale mq 62,00 €/mq 1.935,00

3 Casa venduta

Porto Tramatzu, vendita con atto pubblico del Novembre 2023 Lottizzazione VATUR .

Via delle Patelle prezzo vendita € 37.500,00 sup. commerciale mq 78,00 €/mq 474,00

4 Casa venduta

Porto Tramatzu, vendita con atto pubblico del Novembre 2023 Lottizzazione VATUR .

Via delle Patelle prezzo vendita € 72.500,00 sup. commerciale mq 62,00 €/mq 1.169,00

5 Casa venduta

Porto Tramatzu, vendita con atto pubblico Lottizzazione VATUR .

Via delle Patelle prezzo vendita € 175.000,00 sup. commerciale mq 75,00 €/mq 2.233,00

6 Casa venduta

Porto Tramatzu, vendita con atto pubblico Lottizzazione VATUR .

Via delle Patelle prezzo vendita € 180.000,00 sup. commerciale mq 94,00 €/mq 1.914,00

A fronte di un mercato immobiliare del comparto lottizzato in forte crescita, il valore delle compravendite mostra notevoli fluttuazioni con evidente discrepanza dei valori unitari.

Escludendo dal calcolo della media il valore anomalo della compravendita di cui al punto

3, poiché si discosta notevolmente dai valori medi dei comparabili reperiti, si ritiene opportuno individuare un valore unitario ricompreso tra €/mq 1.600,00 - €/mq 1.800,00

In base alle specifiche condizioni dettagliate nella presente relazione, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, considerato le

criticità relative alle difformità riscontrate, si procede con l'individuazione di un valore unitario di applicazione.

Per quanto dettagliatamente argomentato e giustificato nei paragrafi precedenti, considerata l'impossibilità dello scrivente di esprimere un'analisi in merito alla **regolarizzazione delle opere "esterne" e considerato l'esistenza di difformità rispetto al titolo autorizzativo**, si ritiene metodicamente congruo procedere, ai fini della stima, **con l'applicazione di un valore unitario forfetario che ricomprenda complessivamente tutte le criticità rilevate, comprese quelle non espressamente citate e occulte.**

Questo valore ricomprende integralmente sia l'incidenza economica degli oneri diretti, indiretti e di tutte le spese, nessuna esclusa, strettamente correlati alla procedura di sanabilità delle opere di sistemazione esterne (opere interne, scale esterne, delimitazioni, coperture etc.) o l'eventuale quantificazione forfetaria del deprezzamento a seguito della persistenza delle difformità non sanabili (o parti di esse), ovvero quelle difformità che non trovano riscontro o possibilità di regolarizzazione ai sensi delle norme urbanistiche/edilizie e vincoli vigenti.

Inoltre tale valore unitario forfetario stimato, ricomprende tutti gli eventuali oneri e spese per interventi di riqualificazione e messa in ripristino dei luoghi, nonché eventuali costi relativi all'eventuale danno paesaggistico, onnicomprensivo di spese tecniche.

In linea a quanto esposto in precedenza si propone l' applicazione di un valore unitario forfetario pari a €/mq 1.225,00

Tale valore unitario forfetario stimato, include per sintesi espositiva oltre a quanto sopra esposto, anche gli oneri e spese necessarie a ricondurre gli interni dell'immobile alla situazione di progetto approvato (ricomprese le spese per le opere edili e tecniche), ivi compreso l'eventuale regolarizzazione dei punti 2 del piano terra e 1 del piano primo, nonché il ripristino della pergola nel patio (ricomprese le spese e costi tecnici per le opere di rimozione di coperture/tettoie non autorizzate).

NOTA BENE

Il valore forfetario unitario stimato rappresenta il valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto attuale, comprensivo di ogni spesa, costo e onere necessario (qualora fattibile) a ricondurlo ad uno stato di legittimità; qualora invece sussista una impossibilità accertata di conseguire la piena conformità urbanistica delle

opere e/o agibilità, il valore unitario forfettario stimato in €/mq 1.225,00

ricomprende il deprezzamento del valore dell'immobile a seguito del verificarsi di tale circostanza.

Il conseguente **valore più probabile di mercato (Vm):**

$$Vm = \text{€/mq } 1.225,00 \times \text{mq } 118,00 = \text{€ } 145.000,00 \text{ cifra tonda}$$

Il valore unitario individuato con i comparabili ricompreso tra €/mq 1.600,00 - €/mq 1.800,00 risulta inoltre coerente con i valori OMI 2 semestre 2024 e con le quotazioni delle agenzie operanti nel settore.

[..... 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 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].

Al disposto dell' art. 2922 C.C.: "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa", ovvio che tale situazione renda meno appetibile l' acquisto di immobile nel contesto di un procedimento esecutivo, tanto da richiedere uno sconto sul valore di mercato tale da compensare l'acquirente del rischio connesso alla rinuncia alle ordinarie condizioni di garanzia. Non risultando letteratura sulla quale fondare una più soddisfacente stima analitica, lo scrivente adotta una valutazione discrezionale giudicando applicabile uno sconto del 5%, riferito al valore di mercato stimato.

$$\text{Valore} = 145.000,00 - 5\% = \text{€ } 145.000,00 - \text{€ } 7.250,00 = \text{€ } 140.000,00 \text{ cifra tonda}$$

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di valutazione è pari a: Cifra Tonda € 140.000,00

Nota bene

Con la vendita dell'unità immobiliare è trasferito il diritto d'uso di un posto auto per un'autovettura, situato nell'area condominiale destinata a parcheggio come riportato nel rogito di compravendita e nella sez. D (nota di trascrizione)

OMISSIS

La determinazione del prezzo finale è stata eseguita assumendo a fondamento una valutazione, che include, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, anche la previsione di potenziali criticità urbanistiche non singolarmente esplicitate e di ogni eventuale ulteriore onere relativo a fattispecie oggetto di sanatoria, non menzionati nel corpo della presente perizia.

3.13 _ RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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].

Pur non essendo stato possibile identificare l'amministratore del condominio, si precisa che eventuali oneri condominiali pregressi o futuri sono già stati considerati e inclusi nel prezzo di stima.

4 _ CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico affidatogli, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con la documentazione allegata e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento allorché necessario.

Cagliari Giugno 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom. Floris Gianluca)