

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° 67/2022

RELAZIONE del C.T.U.

Creditori:

c.f.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Debitore:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CAGLIARI PROCEDIMENTI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 67/2022
RELAZIONE del C.T.U. ING. STEFANO ZANDARA

PAG. 1



FOGLIO RIASSUNTIVO DEI DATI



TRIBUNALE DI CAGLIARI PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 67/2022

Creditore	
Debitore	
Giudice delle Esecuzioni	Dottorssa Flaminia Ielo
C.T.U.	Ing. Stefano Zandara
Introduzione	Quanto oggetto della procedura immobiliare si trova nel Comune di Pabillonis, nella via Satta al civico 3

Diritti

Piena Proprietà

Codice Fiscale

Attuali identificativi catastali:

Immobile

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Pabillonis	Via Satta n°3	23	4358		A/2	6.5 vani	194 mq	1	€ 419.62



TRIBUNALE DI CAGLIARI PROCEDIMENTI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 67/2022
 RELAZIONE del C.T.U. ING. STEFANO ZANDARA

PAG. 2

Firmato Da: ZANDARA STEFANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1fdabe



INDICE

1. PREMESSA
 2. IMMOBILI INDICATI NEL FASCICOLO DEL PIGNORAMENTO
 3. ACCERTAMENTI PERITALI
 4. RISPOSTA AI QUESITI
 - 4.1 – RISPOSTA AL QUESITO N.1
 - 4.2 – RISPOSTA AL QUESITO N.2
 - 4.3 – RISPOSTA AL QUESITO N.3
 - 4.4 – RISPOSTA AL QUESITO N.4
 - 4.5 – RISPOSTA AL QUESITO N.5
 - 4.6 – RISPOSTA AL QUESITO N.6
 - 4.7 – RISPOSTA AL QUESITO N.7
 - 4.8 – RISPOSTA AL QUESITO N.8
 - 4.9 – RISPOSTA AL QUESITO N.9
 - 4.10 – RISPOSTA AL QUESITO N.10
 - 4.11 – RISPOSTA AL QUESITO N.11
 - 4.12 – RISPOSTA AL QUESITO N.12
 - 4.13 – RISPOSTA AL QUESITO N.13
 - 4.14 – RISPOSTA AL QUESITO N.14
 - 4.15 – RISPOSTA AL QUESITO N.15
 5. CONCLUSIONI
 6. ELENCO ALLEGATI
- ALLEGATI



TRIBUNALE DI CAGLIARI PROCEDIMENTI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 67/2022
RELAZIONE del C.T.U. ING. STEFANO ZANDARA

PAG. 3



1 - PREMESSA

Il giorno **26/09/2022** il sottoscritto Ing. Stefano Zandara, iscritto ininterrottamente dal gennaio 2001 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4421, visto l'art. 173 bis disp.att. c.p.c., è stato nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dottorssa Flaminia Ielo, quale Consulente Tecnico di Ufficio (C.T.U.) nel procedimento di esecuzione immobiliare **67/2022**, con l'incarico di redigere e depositare la Consulenza Tecnica d'Ufficio entro 30 giorni dalla prossima udienza di comparizione delle parti ex art. 569 cpc fissata per la data del **01/06/2023**.

In data **29/09/2022**, il sottoscritto ha prestato giuramento telematico tramite invio di pec presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione.

L'incarico conferito è il seguente:

1) provveda (il C.T.U.) - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo Ufficio;

2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

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

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

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

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

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

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 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 spettanti; 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 che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

Il giudice ha altresì disposto che il sottoscritto CTU:

- a)** restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b)** allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c)** allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d)** invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e)** invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"
- 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.



2 - IMMOBILI INDICATI NEL FASCICOLO DEL PIGNORAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dagli atti di pignoramento, di cui al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare e da analisi più approfondita sulla documentazione catastale, acquisita in data **29/09/2022**, tramite accesso registrato al portale SISTER del sito www.agenziaentrate.it, e sulla documentazione fornita in data **08/11/2022** dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari (SUAPE) a seguito di esperita pratica di accesso agli atti, risulta che i beni sottoposti a procedura sono i seguenti:

Immobile

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Pabillonis	Via Sebastiano Satta n°3	23	4358		A/2	6.5 vani	194 mq	1	€ 419.62

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CAGLIARI PROCEDIMENTI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 67/2022
RELAZIONE del C.T.U. ING. STEFANO ZANDARA

PAG. 7



3 - ACCERTAMENTI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nel mese di **settembre 2022** sono state condotte come segue:

- In data **29/09/2022** è stata acquisita, per ogni immobile, la planimetria catastale depositata in atti, tramite accesso registrato al portale SISTER del sito dell'Agenzia delle Entrate;
- in data **29/09/2022** è stata acquisita la visura storica catastale depositata in atti, tramite accesso registrato al portale SISTER del sito dell'Agenzia delle Entrate;
- in data **05/10/2022** è stata protocollata formale richiesta di accesso agli atti presso il comune di Pabillonis (SUAPE);
- in data **04/11/2022** è stata protocollata formale richiesta di evasione della pratica di accesso agli atti presso il comune di Pabillonis (SUAPE);
- in data **08/11/2022** è stata inoltrata via pec dal comune di Pabillonis la documentazione in atti riguardante l'immobile oggetto della procedura;
- in data **08/11/2022** è stata protocollata formale richiesta di accesso agli atti presso il comune di Pabillonis riguardante acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutato;
- in data **30/11/2022** è stata inviata l'informativa al debitore tramite raccomandata all'indirizzo indicato negli atti del fascicolo della procedura; raccomandata postale presso Via Sebastiano Satta 3 09030 Pabillonis, Sud Sardegna (raccomandata n. 153754919143 del 30/11/2022);
- in data **11/01/2023** la suddetta raccomandata è risultata inesitata;
- in data **12/01/2023** è stata inviata l'informativa al debitore presso il tribunale di Cagliari;
- in data **15/02/2023** è stato condotto il sopralluogo presso i luoghi oggetto di perizia.



4 – RISPOSTA AI QUESITI

4.1 - RISPOSTA AL QUESITO N. 1

"provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo ufficio;"

Si specifica che:

- in data **12/01/2023** è stata inviata l'informativa al debitore tramite raccomandata all'indirizzo indicato negli atti del fascicolo della procedura;

4.2 - RISPOSTA AL QUESITO N. 2

"a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; "

4.2.1 - Verifica

Non risulta la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in quanto:

- Nel fascicolo non sono presenti l'estratto del catasto (non risulta depositata planimetria catastale, visura storica, estratto di mappa);

Si dà atto che è stata depositata la certificazione notarile (a firma del notaio Giorgio Castiglioni in Bologna) attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari da cui si evincono i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento.

"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; "

Si dà atto che sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

Nella relazione notarile a firma del notaio Giorgio Castiglioni in Bologna, del 23/02/2022 è attestato che alla data del 19/12/2019 gli immobili in procedura risultano di proprietà:

TRASCRIZIONI:

verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari all'articolo Reg. Part. 4287 Reg. Gen. 3086 del 16/02/2022,

a favore _____, con sede in Cagliari (CA), Codice Fiscale _____

contro:

_____ Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello sede: Cagliari (CA) del

della piena proprietà Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello sede: Cagliari (CA) del 25/01/2022 Rep. 301/2022.

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione.

Costituzione di vincolo trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari all'articolo Reg. Part. 7352 Reg. Gen. 10389 del 07/04/2009,



Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione.

ISCRIZIONI:

ISCRIZIONE:
ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari
all'articolo Reg. Part. 1689 Reg. Gen. 10390 del 07/04/2009, per la somma di Euro 180.000,00 a garanzia di un
mutuo fondiario di Euro 90.000,00, da restituire in anni 20
a favore _____ con sede in Cagliari (CA), Codice Fiscale _____ che elegge
domicilio in San Gavino Monreale, Via _____
contr _____, Codice Fiscale _____
della piena proprietà Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio FLORIS SERGIO del 06/04/2009 rep.
63629/22680
Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione.

* * *

"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:"

Sono state acquisite le Planimetrie catastali dei beni immobili:

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Pabillonis	Via Satta n°3	23	4358		A/2	6.5 vani	194 mq	1	€ 419.62

* * *

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

4.2.4 – Verifica

4.2.4 - Verifica
Dalla relazione notarile a firma del notaio Giorgio Castiglioni in Bologna, del 23/02/2022 risulta la provenienza ultraventennale e più precisamente:

TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Al signor _____, sopra generalizzato, la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente Certificazione, è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio FLORIS SERGIO del 06/04/2009 Rep. 63628/22679, trascritto a Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari all'articolo Reg. Part. 7351 Reg. Gen. 10388 del 07/04/2009, dal signor _____, nato a _____, figlio _____, coniugato _____.

Ai signori _____, sopra generalizzati, la quota di ciascuno di piena proprietà dell'appezzamento di terreno, sul quale poi verrà edificato il fabbricato oggetto di Certificazione, terreno all'epoca censito al Foglio 23 mappale 1153 era pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio FLORIS SERGIO del

* * *

"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.:"

4.2.5 - Verifica

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, questo è stato richiesto, con pec inviata in data **08/11/2022** al comune di Pabillonis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CAGLIARI PROCEDIMENTI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 67/2022
RELAZIONE del C.T.U. ING. STEFANO ZANDARA

PAG. 11



4.3 - RISPOSTA AL 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.);"

Immobile

Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Cat.	Classe	Rendita
Pabillonis	Via Satta n°3	23	4358		A/2	6.5 vani	194 mq	1	€ 419.62

Localizzazione

L'immobile in oggetto si trova nella via Satta al civico n°3 del comune di Pabillonis.

Descrizione disposizione planimetrica

Il bene in oggetto è una casa per civile abitazione, unità singola, libera su tre lati, composta da due piani fuori terra (piano terra e piano primo) oltre che da cortile pertinenziale su tre lati.

Al bene si accede dalla strada (via Satta) tramite una recinzione in muratura rivestita in pietrame e sovrastante parte metallica; da qui tramite una zona di ingresso costituita da cortile, si accede tramite alcuni scalini alla costruzione costituita da un piano terra e un piano primo.

Il piano terra si compone di un disimpegno da cui si accede ad un grande vano adibito a camera da letto, un ripostiglio, una scala di accesso al piano superiore.

Il piano primo si compone di un disimpegno, di un bagno finestrato e di tre camere (di cui una con cabina armadio) che si affacciano due sulla via Satta e una su cortile interno; le camere affacciano su balconi.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre (tranne i disimpegni).

Si nota un vano di comunicazione al piano terra, che mette in diretto contatto l'unità oggetto di perizia con la proprietà confinante; tale vano si trova nel disimpegno del piano terra e affaccia direttamente sullo spazio cucina-soggiorno dell'unità confinante.

Struttura portante e particolari costruttivi

La struttura portante è interamente realizzata in calcestruzzo armato mentre i solai sono in latero-cemento.

Le murature interne risultano intonacate e pitturare.

Le murature esterne risultano intonacate e rivestite con pietrame a vista irregolare.

La copertura è a falda e rivestita di tegole/coppi.

Parti comuni, pertinenze o locali accessori

Non vi sono parti comuni.

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione dell'immobile è ottimo.



Superficie ambienti

La superficie calpestabile dei vari ambienti interni ed esterni è esplicitata nella tabella n.1 che segue.

AMBIENTE	Superficie calpestabile (mq) ambienti	Superficie calpestabile non residenziale (mq) ambienti	Superficie LORDA costruzione (mq)
PIANO TERRA			82.10
Cortile		178.72	
Loggiato		7.04	
Loggiato		11.30	
Camera	52.39		
Disimpegno	6.89		
Scala	2.05		
Ripostiglio	7.71		
PIANO PRIMO			82.10
Balcone	7.66		
Balcone	11.30		
Scala	5.43		
Disimpegno	7.64		
Camera	16.91		
Camera	11.70		
Camera	18.38		
Bagno	5.53		

Tabella 1

Caratteristiche interne ed esterne

- Le murature risultano completate e intonacate e rifinite;
- Le pavimentazioni del piano terra risultano in laminato finto legno;
- Le pavimentazione del piano primo risultano in resina;
- Porte interne in tamburato essenza legno;
- Infissi esterni in PVC con vetrocamera;
- Porta di ingresso in PVC con vetrocamera e chiusura a chiave;
- Sono presenti rivestimenti in carta da parati in alcuni degli ambienti.

Impianti elettrici

Sono presenti impianti elettrici del tipo civile.

Impianti idrici

Gli impianti idrici sono da civile abitazione con acqua calda sanitaria generata da boiler a gas.

Impianti di riscaldamento e/o condizionamento

E' presente un impianti di climatizzazione composto da split in ogni ambiente.

E' presente la predisposizione di un impianto di riscaldamento a radiatori (questi ultimi esclusi insieme alla caldaia per l'acqua calda sanitaria).

4.4 - RISPOSTA AL 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;"

È verificata la conformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

4.5 - RISPOSTA AL 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"

I beni sono regolarmente accatastati ma la planimetria depositata non è conforme allo stato attuale (semplici difformità).

Con nota del 22/02/2023 è stata richiesta al Giudice autorizzazione ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.

Con nota del 23/03/2023 l'illustrissimo Giudice ha comunicato il rigetto e la non necessità di provvedere all'aggiornamento catastale.

4.6 - RISPOSTA AL QUESITO N. 6

"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile;

quantifichi altresì i costi di sanatoria;

altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria"

precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali; "

4.6.1 - Strumento comunale

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di perizia, è classificata secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico di Pabillonis come zona B2

4.6.2 - Certificato di agibilità

Non è presente in atti certificato di agibilità relativo all'immobile in oggetto.

4.6.3 - Descrizione delle opere previste dal progetto approvato

Il fabbricato in oggetto è stato edificato giusta concessione edilizia 5/C/89 e successiva concessione 03/C/03 per i lavori di completamento.

Dagli elaborati grafici allegati alla concessione si evince che il fabbricato avrebbe dovuto constare di un piano terra ed un piano primo, con tetto a falde, così costituiti:

- 1) Ingresso, soggiorno, pranzo, cucinino, bagno, verande esterne al piano terra;
- 2) Scala, bagno, ripostiglio, tre camere da letto e due balconi al piano primo.

Le finiture esterne previste in progetto sono con intonaco esterno tinteggiato.

4.6.4 - Descrizione delle opere come da sopralluogo

Da sopralluogo effettuato in data **15/02/2023** è risultata una situazione difforme rispetto alla situazione di cui al progetto approvato.

Il piano terra si compone di un disimpegno da cui si accede ad un grande vano adibito a camera da letto, un ripostiglio, una scala di accesso al piano superiore.

Il piano primo si compone di un disimpegno, di un bagno finestrato e di tre camere (di cui una con cabina armadio) che si affacciano due sulla via Satta e una su cortile interno; le camere affacciano su balconi.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre (tranne i disimpegni) ma con dimensioni difformi rispetto a quelle del progetto approvato.

E' poi presente un vano di comunicazione al piano terra, che mette in diretto contatto l'unità oggetto di perizia con la proprietà confinante; tale vano si trova nel disimpegno del piano terra e affaccia direttamente sullo spazio cucina-soggiorno dell'unità confinante.

Le pareti esterne del fabbricato sono, inoltre, interamente rivestite in pietrame irregolare.

4.6.5 - Opere sanabili e costi

Le opere riscontrate sono inquadrabili come Opere completamente realizzate in assenza di SCIA o in difformità dalla stessa e sono sanabili mediante Comunicazione di mancata SCIA per accertamento di conformità (L.R. n. 23/1985, art. 14, comma 4). Tale pratica dovrà indicare:

1. varianti interne;
2. varianti esterne.

I costi di sanatoria sono stimati in euro 3.000,00 comprensivi della sanzione amministrativa e della pratica SUAPE da presentarsi a firma di tecnico abilitato.

4.6.5 - Opere non sanabili e costi

Le opere non sanabili sono quelle che hanno messo in comunicazione diretta l'immobile in oggetto con la proprietà confinante. E' richiesta la chiusura del vano di passaggio. I costi sono stimati in euro 1.000,00.



4.7 - RISPOSTA AL 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;"

Non è possibile la vendita in lotti.

4.8 - RISPOSTA AL 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 è pignorato pro quota e non è divisibile in natura.

4.9 - RISPOSTA AL 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);"

L'immobile è occupato dalla signora Lorella Sardu e dai due figli minori avuti da quest'ultima con l'esecutato.

4.10 - RISPOSTA AL 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;

Gli immobili sono occupati dalla signora [REDACTED] e dai due figli minori avuti da quest'ultima con l'esecutato. Alla data del 11/11/2022 l'esecutato risultava celibe.

4.11 - RISPOSTA AL QUESITO N. 11

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



Non gravano sui beni vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

4.12 - RISPOSTA AL 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"

È stato verificato presso l'archivio digitale della Regione Sardegna l'inventario delle terre civiche del Comune di Pabillonis, da cui discende che quanto pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico. Il diritto del debitore pignorato è di proprietà.

4.13 - RISPOSTA AL 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;"

4.13.1 – PARAMETRI DI MISURA

Per la stima del **più probabile valore di mercato (Vm)** dell'immobile alla data attuale e nello stato in cui si trova, si è proceduto ad una valutazione tramite il comune criterio del valore di mercato (Vm) utilizzando due parametri di misura:

- 1) il parametro di riferimento per il calcolo del valore del terreno attorno al fabbricato è la sua superficie catastale (in ettari o mq);
- 2) per il fabbricato censito al catasto fabbricati, il parametro è quello del metro quadrato commerciale.

Il parametro del metro quadrato commerciale è calcolato ai sensi di:

- D.P.R. n. 138/98, allegato C;
- UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla Norma UNI EN 15733/2011;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno-Borsa e dall'Agenzia delle Entrate nel 2015 ed adottato dall'A.B.I.;
- Circolare ABI n.5/2011 "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie".

Per le misurazioni delle superfici secondarie (esempio balconi, cantine, giardini, ecc.) si sono applicati i "rapporti mercantili" vigenti, esplicitati in coefficienti riduttivi secondo quanto alle linee guida edito dall'ABI, n.5.2.6.4, "La scelta del criterio di misurazione (N.5.2.6.1, N.5.2.6.2, N.5.2.6.3) deve essere effettuata dal perito coerentemente con le specificità del mercato locale e con il metodo di valutazione adottato nel caso specifico (N.1, N.2, N.3). Inoltre, il criterio di calcolo delle superfici deve essere coerente con quello utilizzato per i dati comparativi."

Si utilizzano i seguenti parametri per le superfici coperte:

- 100% delle superfici coperte;
- 100% delle superfici di pareti divisorie interne;



- 50% delle superfici di pareti portanti interne e perimetrali:

Per le superfici scoperte, si sono utilizzati i seguenti parametri:

- 25% di balconi e terrazze scoperti;
- 35% di balconi e terrazze coperti;
- 35% di patii e porticati;
- 60% di verande;
- 15% di giardini di appartamento;
- 10% di giardini di ville e villini.

Tipologia	Superficie lorda (mq)	Rapporto mercantile usato	Superficie lorda (mq) rapportata al rapporto mercantile
Ambienti ad residenziale p.terra	82.10	100%	82.10
Ambienti ad residenziale p.primo	82.10	100%	82.10
Loggiato	7.02	35%	2.46
Balcone	7.66	35%	2.61
Balcone	11.30	35%	3.95
Cortile	178.72	10%	17.87
Loggiato	11.30	35%	3.95
Totale			195.04

4.13.2 - STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Consiste essenzialmente nella comparazione esplicita e immediata tra parametri già sinteticamente rappresentativi delle capacità economiche e produttive dei beni a confronto (come ad esempio €/mq di superficie commerciale). Al fine di garantire operazioni estimative dotate di una sufficiente oggettività è necessario individuare un'area di mercato omogenea, cioè un'area che abbia caratteristiche di localizzazione, caratteristiche di posizione, caratteristiche tipologiche e produttive tali da conferire agli immobili paragonati prezzi unitari simili.

Il valore di riferimento, nella zona in esame (zona comune Pabillonis), dall'analisi dei listini editi dalla Camera di Commercio di Cagliari (Osservatorio prezzi rilevati degli immobili in provincia di Cagliari), dall'analisi delle pubblicazioni editi dall'Agenzia delle Entrate, si è potuto riscontrare pari ad **euro 700,00 €/mq** per immobili nuovi.

Nel caso in esame, viste le finiture, il più probabile valore di riferimento è pari ad **euro 900,00 €/mq**.

Da ciò discende che il $V_m = 900,00 \text{ €/mq} \times \text{mq. } 195,04 = \text{€ } 175.000,00$

4.14 - RISPOSTA AL 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;

L'immobile non ha spese fisse di gestione o manutenzione e non è soggetto a spese condominiali.



4.16 - RISPOSTA AL QUESITO N. 15

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

Segue un estratto dell'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile:

Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Documentazione	Modalità di controllo	Esito del controllo
Estratto del catasto	Controllo documentale: Verifica che siano state allegate le planimetrie catastali e gli estratti del catasto.	Negativo: Non sono state allegate le planimetrie catastali, gli estratti del catasto. Il sottoscritto CTU ha provveduto a procedere ad un accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate al fine di ottenere la suddetta documentazione che è allegata alla presente relazione peritale.
Certificati delle iscrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento	Controllo documentale: La data di trascrizione del pignoramento è il 16/02/2022 Non sono state depositate certificazioni delle iscrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.	Positivo: i documenti [c.c. 2827] di cui al comma 2, art. 567 del c.p.c. non sono stati allegati. È stata depositata relazione notarile contenente iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio (il certificato attesta le risultanze dei registri immobiliari e delle visure catastali).
Certificati delle trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento	Controllo documentale: La data di trascrizione del pignoramento è il 16/02/2022 Non sono state depositate certificazioni delle trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.	Positivo: i documenti [c.c. 2643] di cui al comma 2, art. 567 del c.p.c. non sono stati allegati. È stata depositata relazione notarile contenente iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio (il certificato attesta le risultanze dei registri immobiliari e delle visure catastali).

Il foglio riassuntivo è stato inserito nella presente relazione subito dopo la copertina.



5 - CONCLUSIONI

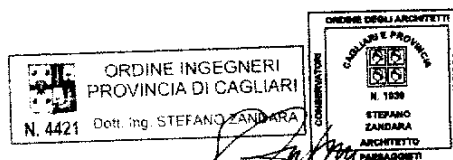
Il sottoscritto, esperto ex art. 568 c.p.c deposita la presente relazione di stima presso questo spettabile Tribunale, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 29/03/2023.

Il C.T.U.

Ing. Stefano Zandara

ASTE
GIUDIZIARIE.it



6 - ALLEGATI

1	• verbale di sopralluogo del 10/03/2022; • certificato di stato civile dell'esecutato; • corrispondenza con il debitore.
2	• allegato fotografico;
3	• pratica edilizia di cui all'accesso agli atti al comune di Pabillonis;
4	• rilievo planimetrico
5	• documentazione catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CAGLIARI PROCEDIMENTI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 67/2022
RELAZIONE del C.T.U. ING. STEFANO ZANDARA

PAG. 20

