

TRIBUNALE DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



R.G.E. 706/2011

G.E. Dr.ssa Cocco Silvia

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Procedura esecutiva promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

Già

[REDACTED]
[REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ARCH. PIRAS NICOLETTA



SOMMARIO

Scheda sintetica e indice	2
Incarico e quesiti	6
Svolgimento delle operazioni peritali e quesito n°1	9
Quesito n° 2 - verifica della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c	10
Quesito n° 3 - descrizione degli immobili pignorati.....	16
Quesito n° 4 - conformita' nella descrizione del bene.....	19
Quesito n° 5 - eventuali variazioni catastali.....	22
Quesito n° 6 - utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico e regolarità edilizia.....	23
Quesito n° 7 - possibilita' di vendita dei beni in lotti.....	27
Quesito n° 8 - divisibilità in natura qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota.....	27
Quesito n° 9 - disponibilita' del bene.....	27
Quesito n°10 - acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale (coniuge separato).....	27
Quesito n°11 - presenza di vincoli sull'immobile pignorato.....	27
Quesito n°12 - censo, livello o usi civici.....	28
Quesito n°13 - determinazione del valore dell'immobile	28
Quesito n°14 - vincoli ed oneri condominiali.....	33
Quesito n°15 - check list	34
Conclusioni.....	34

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
CTU Dott. Arch. PIRAS Nicoletta



SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura Es. Imm. n. 706/2011 R.G.E, riunita in unica procedura con R.G.E. 565/2015, promossa da:

[REDACTED] (CREDITORE PROCEDENTE)

[REDACTED] (CREDITORE PROCEDENTE)

La gestione e il recupero crediti è stato affidato da [REDACTED]

[REDACTED] (CREDITORE INTERVENUTO)

Contro: [REDACTED]

Lotto n. 1: (cfr. pag. 9).

Diritto: piena proprietà (quota di 1/1)

Beni: appartamento per civile abitazione al piano terra e interrato con annesso cortile pertinenziale;

Ubicazione: Sestu (CA), via Verona n. 16C

Stato di manutenzione: discreto (cfr. descrizione, pag. 17)

Dati catastali attuali: C.F. del Comune di Sestu: F. 41, part. 2830 sub. 1, cat. A/3, classe 3, vani 4,5, superficie catastale totale 89 m2, totale escluse aree scoperte 81 m2, rendita 278,89 euro. Indirizzo Via Verona n. 16C piano S1-T.

Differenze rispetto al pignoramento: (cfr. pag. 16)

Irregolarità/abusi edilizi: dal confronto tra stato di fatto e lo stato approvato si evidenziano lievi difformità nella distribuzione interna;

E' stata realizzata una piccola cabina armadio nell'incavo della camera padronale, con la realizzazione di un tramezzo, inoltre è stato inserito un cancello divisorio nel cortile pertinenziale a divisione della proprietà. (cfr. pag. 25-26)

Conformità catastale: Vi è rispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione del muro di divisione tra la camera padronale e la cabina armadio. (cfr. pag. 22)

Costi di regolarizzazione: stimati in complessivi € 1.500,00 di spese tecniche e amministrative. (cfr. pag. 26)

Valore di stima: € 132.375,00, arrotondato a € 132.500 (cfr. pag. 30)

Occupazione: occupato da [REDACTED] (cfr. pag. 27)

Oneri condominiali: € 75,00 euro (cfr. pag. 33)

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli: (cfr. pag 13-15).



Lotto n. 2: (cfr. pag. 9).

Diritto: piena proprietà (quota di 1/1)

Beni: appartamento per civile abitazione al piano terra con annesso cortile pertinenziale;

Ubicazione: Sestu (CA), via Verona n. 16C

Stato di manutenzione: normale (cfr. descrizione, pag. 18)

Dati catastali attuali: C.F. del Comune di Sestu: F. 41, part. 2830 sub. 2, cat. A/3, classe 3, vani 3,5, superficie catastale totale 69 m2, totale escluse aree scoperte 62 m2, rendita 216,91 euro. Indirizzo Via Verona n. 16C piano T.

Differenze rispetto al pignoramento: (cfr. pag. 16)

Irregolarità/abusi edilizi: dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato assentito non si evidenziano difformità nella distribuzione interna; non è però stato realizzato il cancello di accesso diretto al bene dalla via Verona, attraverso il cortile pertinenziale posteriore; (cfr. pag. 25-26)

Conformità catastale: Vi è rispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione dell'apertura sul muro perimetrale. (cfr. pag. 22)

Costi di regolarizzazione: nessun costo di regolarizzazione. (cfr. pag. 26)

Valore di stima: € 88.300,11, arrotondato a € **88.500,00** (cfr. pag. 32)

Occupazione: Libero. (cfr. pag. 27)

Oneri condominiali: € **3.065,11 euro** (cfr. pag. 33)

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli: (cfr. pag. 13-15).

Lotto n. 3: (cfr. pag. 9).

Diritto: piena proprietà (quota di 1/1)

Beni: posto auto scoperto al piano terra nel cortile condominiale;

Ubicazione: Sestu (CA), via Verona n. 16C

Stato di manutenzione: normale (cfr. descrizione, pag. 18)

Dati catastali attuali: C.F. del Comune di Sestu: F. 41, part. 2830 sub. 15, cat. C/6, classe 1, vani 3,5, superficie catastale totale 12 m2, rendita 26,03 euro. Indirizzo Via Verona n. 16C piano T.

Differenze rispetto al pignoramento: (cfr. pag. 16)

Irregolarità/abusi edilizi: non sono state rilevate difformità o abusi sul bene, ma la condizione di fruibilità dello stesso risulta compromessa.

Conformità catastale: non si è potuto procedere alla rilevazione del bene per la mancanza dell'indicazione della suddivisione degli stalli. (cfr. pag. 22)

Costi di regolarizzazione: -



Valore di stima: € 3.600,00 (cfr. pag. 33)

Occupazione: -

Oneri condominiali: -

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli: (cfr. pag 13-15).



Lotto n. 4: (cfr. pag. 9).

Diritto: piena proprietà (quota di 1/1)

Beni: posto auto scoperto al piano terra nel cortile condominiale;

Ubicazione: Sestu (CA), via Verona n. 16C

Stato di manutenzione: normale (cfr. descrizione, pag. 19)

Dati catastali attuali: C.F. del Comune di Sestu: F. 41, part. 2830 sub. 16, cat. C/6, classe 1, vani 3,5, superficie catastale totale 12 m2, rendita 26,03 euro. Indirizzo Via Verona n. 16C piano T.

Differenze rispetto al pignoramento: (cfr. pag. 16)

Irregolarità/abusi edilizi: non sono state rilevate difformità o abusi sul bene, ma la condizione di fruibilità dello stesso risulta compromessa.

Conformità catastale: non si è potuto procedere alla rilevazione del bene per la mancanza dell'indicazione della suddivisione degli stalli. (cfr. pag. 22)

Costi di regolarizzazione: -

Valore di stima: € 3.600,00 (cfr. pag. 33)

Occupazione: -

Oneri condominiali: -

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli: (cfr. pag 13-15).



Lotto n. 5: (cfr. pag. 9).

Diritto: piena proprietà (quota di 1/1)

Beni: posto auto scoperto al piano terra nel cortile condominiale;

Ubicazione: Sestu (CA), via Verona n. 16C

Stato di manutenzione: normale (cfr. descrizione, pag. 19)

Dati catastali attuali: C.F. del Comune di Sestu: F. 41, part. 2830 sub. 18, cat. C/6, classe 1, vani 3,5, superficie catastale totale 12 m2, rendita 26,03 euro. Indirizzo Via Verona n. 16C piano T.

Differenze rispetto al pignoramento: (cfr. pag. 16)



Irregolarità/abusi edilizi: non sono state rilevate difformità o abusi sul bene, ma la condizione di fruibilità dello stesso risulta compromessa.

Conformità catastale: non si è potuto procedere alla rilevazione del bene per la mancanza dell'indicazione della suddivisione degli stalli. (cfr. pag. 23)

Costi di regolarizzazione: -

Valore di stima: € 3.600,00 (cfr, pag. 33)

Occupazione: -

Oneri condominiali: -

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli: (cfr. pag 13-15).

Lotto n. 6: (cfr. pag. 9).

Diritto: piena proprietà (quota di 1/1)

Beni: posto auto scoperto al piano terra nel cortile condominiale;

Ubicazione: Sestu (CA), via Verona n. 16C

Stato di manutenzione: normale (cfr. descrizione, pag. 19)

Dati catastali attuali: C.F. del Comune di Sestu: F. 41, part. 2830 sub. 21, cat. C/6, classe 1, vani 3,5, superficie catastale totale 12 m2, rendita 26,03 euro. Indirizzo Via Verona n. 16C piano T.

Differenze rispetto al pignoramento: (cfr. pag. 16)

Irregolarità/abusi edilizi: non sono state rilevate difformità o abusi sul bene, ma la condizione di fruibilità dello stesso risulta compromessa.

Conformità catastale: non si è potuto procedere alla rilevazione del bene per la mancanza dell'indicazione della suddivisione degli stalli. (cfr. pag. 23)

Costi di regolarizzazione: -

Valore di stima: € 3.600,00 (cfr, pag. 33)

Occupazione: -

Oneri condominiali: -

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli: (cfr. pag 13-15).



INCARICO E QUESITI

Durante l'udienza del 11/10/2023, la sottoscritta arch. Piras Nicoletta, con studio in Viale Marconi, 222 - 09131 - Cagliari (CA), e-mail n.pirasarchitetto@gmail.com, PEC nicolettapiras.pec@architetticagliari.it, Tel. 339 6396353, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2024 depositava il giuramento di rito.

I quesiti posti alla scrivente sono i seguenti:

- 1) *provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2) *a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;
- 3) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5) *proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice*



dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;



- 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;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
CTU Dott. Arch. PIRAS Nicoletta



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI- QUESITO N° 1

Effettuata la consultazione del fascicolo telematico di causa, la sottoscritta inviava in data 31/10/2023, via pec, agli avvocati dell'esecutato, avv. [REDACTED], l'informativa per il debitore unitamente al decreto di nomina e successivamente prendeva accordi con l'ivg sig. [REDACTED] per stabilire la data e l'ora del sopralluogo, previsto per il 15/02/2024 alle ore 09.30.

Al contempo venivano effettuate le richieste di accesso agli atti presso gli uffici competenti, Conservatoria, Ufficio Tecnico del Comune di Sestu e Agenzia delle Entrate.

Il giorno 15/02/2024 presso gli immobili oggetto di pignoramento e, alla presenza dell'ivg sig. [REDACTED], degli avv. t. [REDACTED] del sig. [REDACTED], della [REDACTED] e dell'ing. [REDACTED] in veste di collaboratrice, è stato effettuato il sopralluogo procedendo al rilievo fotografico e metrico degli ambienti.

I beni oggetto del pignoramento sono:

appartamento ubicato in Sestu (CA), alla via Verona 16/C, piano terra, con accesso dal cortile condominiale, identificato al C.F. del Comune di Sestu al F. 41, mapp. 2830, sub 1.

appartamento ubicato in Sestu (CA), alla via Verona 16/C, piano terra, con accesso dal pianerottolo condominiale, identificato al C.F. del Comune di Sestu al F. 41, mapp. 2830, sub 2.

N. 4 Posti auto scoperti ubicati nel cortile condominiale con accesso dalla via Verona 16/C, identificati al C.F. del Comune di Sestu al F. 41, mapp. 2830, rispettivamente ai subb. 15, 16, 18, 21.

Al fine di facilitare la vendita dei beni oggetto della procedura, la scrivente ritiene di dover suddividere i suddetti, nei seguenti lotti:

LOTTO N. 1

- appartamento ubicato in Sestu (CA), alla via Verona 16/C, piano terra, con accesso dal cortile condominiale, identificato al C.F. del Comune di Sestu al F. 41, mapp. 2830, sub 1.

LOTTO N. 2

- appartamento ubicato in Sestu (CA), alla via Verona 16/C, piano terra, con accesso dal cortile condominiale, identificato al C.F. del Comune di Sestu al F. 41, mapp. 2830, sub 2.

LOTTO N. 3

- Posto auto scoperto con accesso dalla via Verona 16/C identificato al C.F. del Comune di Sestu al F. 41, mapp. 2830, sub. 15.

LOTTO N. 4

- Posto auto scoperto con accesso dalla via Verona 16/C identificato al C.F. del Comune di Sestu al F. 41, mapp. 2830, sub. 16.

LOTTO N. 5

- Posto auto scoperto identificato al C.F. del Comune di Sestu al F. 41, mapp. 2830, sub. 18.

LOTTO N. 6

- Posto auto scoperto identificato al C.F. del Comune di Sestu al F. 41, mapp. 2830, sub. 21.



QUESITO N° 2 - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567
2°COMMA C.P.C

2a) E' stata effettuata la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c: è depositata agli atti la certificazione notarile del 27/01/2022 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio dott. Alessio Sanna, notaio in Nuoro, nella quale è riportata la situazione proprietaria al ventennio e oltre e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili oggetto della presente perizia di stima.

2b) Sulla base dei documenti agli atti e dei riscontri effettuati presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Cagliari, si riportano nelle pagine successive la cronistoria dei titoli di provenienza al ventennio e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

2c) Si è provveduto a reperire la documentazione catastale (Allegati n.1 a,b,c,d,e): estratto del tipo mappale, estratto di mappa in scala 1:2000, elaborato planimetrico, visure catastali storiche e planimetrie catastali dei subb. 1, 2, 15, 16, 18, 21 in scala 1:200.

2d) il certificato notarile menziona la provenienza anteriore al ventennio e oltre e sono agli atti le trascrizioni relative alle accettazioni delle eredità dei beni distinti al fo. 41 mapp. 949 del catasto terreni (nota di trascrizione del 24 gennaio 2022 ai numeri 1188 di particolare e 1621 di generale per [redacted]), e fo. 41 mapp. 2450 del catasto fabbricati, (nota di trascrizione del 24 gennaio 2022 ai numeri 1189 di particolare e 1622 di generale per [redacted]) sui quali sarebbe successivamente sorto il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati.

Sono allegati alla presente i successivi atti di provenienza e allegati alla presente perizia (Allegato n. 1f):

-Atto di compravendita del 23/11/2007 con cui la società [redacted] acquistava dalla sig.ra [redacted] [redacted]: "fabbricato ad uso abitazione, sito al piano terra con accesso da via Verona n. 16, composto da sette vani e mezzo catastali, confinante con via Verona, proprietà [redacted] proprietà [redacted] [...] distinto nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 41, mappale 2450, via Verona n. 16, piano T, categoria A/2, classe 7, vani 7,5, mq 169, rendita euro 503,55.", notaio Vittorio Giua Marassi, repertorio 129874, raccolta 30702.

- Atto di compravendita del 04/05/2010 con cui la società [redacted] acquistava dal sig. [redacted] [redacted]: "area edificabile sito in comune di Sestu, località Pardu Serramanna, [...] della superficie di 200 (duecento) metri quadrati, confinante con altra proprietà del venditore, con proprietà [redacted] e con strada, censita al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 41, particella 949, di are 2", notaio Claudia Perra, repertorio 6085, raccolta 4058.

- Atto pubblico portante trasformazione di società del 18/01/2012 con cui la società [redacted] [redacted] con sede in [redacted] intende precisare quali siano gli immobili di compendio del patrimonio societario, dando seguito alle volture immobiliari conseguenti.
Immobili siti in Comune di Sestu alla via Verona, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 41 mappale 2830 sub. 1, 2, 3, 10 di cat. A/3 e sub. 15, 16, 18, 21 di cat. C/6, notaio Eleuteri Gianluca, repertorio 76278, raccolta 17455.

2e) Poiché trattasi di società, e quindi soggetto giuridico, non è stato reperito alcun certificato di stato civile. I pignoramenti sono stati notificati all'esecutata.



Provenienze ventennali per il mapp. 2450 ex 515 ex 296/b

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/1965 al 08/11/2007	[REDACTED] proprietario per 1/1.	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LONIS GIOVANNI BATTISTA	27/10/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	25/11/1965	17224	14378
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	16/11/1965	14354	
Dal 08/11/2007 al 23/11/2007	[REDACTED] proprietaria per 1/1.	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	26/03/2008	10721	7289
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	08/11/2007	85	225
Dal 08/11/2007 al 23/11/2007	[REDACTED] proprietaria per 1/1.	ATTO DI ACCETTAZIONE DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUA MARASSI VITTORIO	23/11/2007	129874	30725
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	24/01/2022	1621	1188
		Registrazione Testamento			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	20/02/2007	617	
Dal	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



23/11/2007 al 18/01/2012	[REDACTED] proprietario per 1/1.	GIUA MARASSI VITTORIO	23/11/2007	129874	30725		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		CAGLIARI	03/12/2007	47564	31213		
Registrazione							
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		CAGLIARI	30/11/2007	11719			
Dal 18/01/2012	[REDACTED] proprietario per 1/1.	TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		ELEUTERI GIANLUCA	18/01/2012	76278	17455		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		CAGLIARI	26/01/2012	2312	1869		
		Registrazione					
				Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				TORINO	23/01/2012	881	

Provenienze ventennali per il mapp. 949 ex 296d

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1983 al 04/05/2010	[REDACTED] proprietario per 1/1.	ATTO DI CONFERMA TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SABA ARTURO	06/05/1983	46946	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	01/06/1983	11777	9742
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2010 al 04/05/2010	[REDACTED] proprietario per 1/1.	ATTO DI ACCETTAZIONE DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERRA CLAUDIA	04/05/2010	6085	4058



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	24/01/2022	1622	1189
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERRA CLAUDIA	04/05/2010	6085	4058
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	06/05/2010	15534	9916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CAGLIARI	30/11/2007	11719	
		TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ELEUTERI GIANLUCA	18/01/2012	76278	17455
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CAGLIARI	26/01/2012	2312	1869
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TORINO	23/01/2012	881	TORINO

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornate al 14/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a CAGLIARI il 03/12/2007
Reg. gen. 47565 - Reg. part. 9268
Importo: € 800.000,00



A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

Note: Gravante su immobile sito in Comune di Sestu: Fabbricato al piano terra in via Verona n. 16, censito al C.F. al F. 41, mapp. 2450, cat. A/2, vani 7,5, via Verona 16, piano T.

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a CAGLIARI il 26/11/2010
Reg. gen. 39206 - Reg. part. 10064
Importo: € 100.000,00

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Rogante: VITTORIO GIUA MARASSI
Data: 24/11/2010
N° repertorio: 133277
N° raccolta: 33221

Note: Gravante su unità immobiliare in Comune di Sestu, sita in via Verona 16C al piano terzo distinta al C.F. del Comune di Sestu al F. 41, mapp. 2830, sub. 10, cat. A/3, vani 5,5, piano 2-3 e **posto auto pertinenziale al piano terra censito al C.F. del Comune di Sestu al F. 41, mapp. 2830, sub. 21 di mq 12.**

Annotazioni a iscrizioni

• **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a CAGLIARI il 05/07/2010
Reg. gen. 23059 - Reg. part. 2408

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Gravante su unità censite in Comune di Sestu
C.F. F. 41, mapp. 2830, sub. 1 e sub. 18 quota capitale 95.650,00, quota ipoteca 191.300,00;
C.F. F. 41, mapp. 2830, sub. 2 e sub. 15 quota capitale 74.850,00, quota ipoteca 149.700,00;
C.F. F. 41, mapp. 2830, sub. 3 e sub. 16 quota capitale 73.815,00, quota ipoteca 147.630,00;
C.F. F. 41, mapp. 2830, sub. 10 e sub. 21 quota capitale 119.560,00, quota ipoteca 239.120,00.

Trascrizioni

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 27/09/2000
Reg. gen. 27937 - Reg. part. 18452

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: Gravante su immobile sito in Sestu: Lotto edificabile in loc. "Pardu Serramanna" distinto al C.T. di Sestu al F. 41, mapp. 949

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 16/11/2011
Reg. gen. 33986 - Reg. part. 24353

A favore di [REDACTED]



Contro

Note: Gravante su unità immobiliare in Comune di Sestu, sita in via Verona 16C al piano terzo distinta al C.F. del Comune di Sestu al F. 41, mapp. 2830, sub. 10, cat. A/3, vani 5,5, piano 2-3

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CAGLIARI il 11/01/2016

Reg. gen. 516 - Reg. part. 454

A favore di

Contro

Note: Gravanti su immobili siti in Sestu, via Verona 16/C,

C.F. del Comune di Sestu al F. 41, mapp. 2830, sub. 1, cat. A/3, vani 4,5, piano S1-T;

C.F. del Comune di Sestu al F. 41, mapp. 2830, sub. 2, cat. A/3, vani 3,5, piano T;

C.F. del Comune di Sestu al F. 41, mapp. 2830, sub. 3, cat. A/3, vani 4, piano T;

C.F. del Comune di Sestu al F. 41, mapp. 2830, sub. 10, cat. A/3, vani 5,5, piano 2-3;

C.F. del Comune di Sestu al F. 41, mapp. 2830, sub. 15, cat. C/6, mq 12, piano T;

C.F. del Comune di Sestu al F. 41, mapp. 2830, sub. 16, cat. C/6, mq 12, piano T;

C.F. del Comune di Sestu al F. 41, mapp. 2830, sub. 18, cat. C/6, mq 12, piano T;

C.F. del Comune di Sestu al F. 41, mapp. 2830, sub. 21, cat. C/6, mq 12, piano T;

- 1. Annotazione n. 4105 del 24/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2. Annotazione n. 3153 del 26/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

• **SENTENZA TRASLATIVA**

Trascritto a Cagliari il 07/11/2018

Reg. Gen. 32203 - Reg. Part. 24115

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI

Repertorio 2743/2018 del 27/06/2018

Immobili siti in SESTU(CA)

C.F. del Comune di Sestu al F. 41, mapp. 2830, sub. 3, cat. A/3, vani 4, piano T;

• **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Cagliari il 03/11/2022 -

Reg. Gen. 35365 - Reg. Part. 26284

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI

Repertorio 1259/22 del 20/10/2022

Immobili siti in SESTU(CA)

C.F. del Comune di Sestu al F. 41, mapp. 2830, sub. 3, cat. A/3, vani 4, piano T;

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



QUESITO N° 3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Oggetto del pignoramento sono le unità immobiliari site nel comune di Sestu alla via Verona n. 16/C, identificate al C.F. del Comune di Sestu al foglio 41, particella 2830, subb. 1, 2, 15, 16, 18, 21.

L'area sulla quale ricade il fabbricato è caratterizzata da un tessuto insediativo omogeneo, costituito prevalentemente da edifici residenziali unifamiliari di 2 piani e palazzine di 3-4 piani.

La zona, classificabile come periferica, è collegata con il centro matrice grazie alla vicina via Monserrato, è raggiunta da tutti i servizi di urbanizzazione ed è servita da varie attività di quartiere, inoltre a pochi isolati ad est sono presenti diverse strutture sportive. La via Verona è una strada a doppio senso di marcia, che incrocia la via Napoli e la via Venezia ed è dotata di marciapiedi solo per piccoli tratti; è servita dall'illuminazione pubblica e dalla rete fognaria. Il lotto sul quale insiste il fabbricato è di forma trapezoidale ed è delimitato sulla via Verona da una recinzione muraria sulla quale insistono un cancello carrabile per l'accesso delle autovetture e due cancelli pedonali, uno privato che consente l'accesso ad una abitazione al piano terra e un secondo, comune a tutti, adiacente al cancello carrabile, individuato con il n. 18. Gli altri lati sono in aderenza con i lotti confinanti.

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto del pignoramento, si sviluppa su quattro piani fuori terra, in aderenza con un altro fabbricato sul lato destro, per chi guarda dalla via Verona, ed è realizzato con struttura mista, intelaiatura in calcestruzzo armato con fonazioni in C.A. e tamponature esterne di laterizio, con finitura ad intonaco civile e tinteggiatura, di colore rosa/viola, ad eccezione delle solette dei balconi, delle cornici delle finestre e delle fasce marcapiano (o corrispondenti a parti strutturali), che sono di colore bianco; i tramezzi interni sono realizzati in laterizio forato.

I solai intermedi sono del tipo "BAUSTA" composti da travetti prefabbricati e pignatte in laterizio, gettati in opera, mentre la copertura dell'appartamento al quarto piano, arretrato su tre lati rispetto al filo dei prospetti ai piani inferiori, è a falde inclinate con solaio in cls armato rivestito con tegole in laterizio, del tipo a coppo sardo.

La scala di collegamento ai piani è unica esterna, realizzata in cls armato, con pareti intonacate e tinteggiate e gradini rivestiti in pietra di Orosei, il corpo presenta una copertura a doppia falda, in cls armato, al piano terzo che si ricongiunge con la parete del piano attico, il fabbricato è dotato di ascensore che serve il piano attico.

Il fabbricato esternamente versa in uno stato conservativo normale, a tratti mediocre soprattutto in corrispondenza degli aggetti della terrazza all'ultimo piano, dove risulta evidente che vi siano notevoli infiltrazioni provenienti dalla terrazza.

LOTTO n. 1

Unità immobiliare a destinazione abitazione ubicata al piano terra del maggior fabbricato alla via Verona 16C in Sestu, con accesso direttamente dal cortile condominiale posteriore, avente porzione di cortile di pertinenza.

Individuata al C.F. Fo. 41 Mapp. 2830 Sub. 1 (Allegato 1, planimetria catastale, visura, estratto di mappa ed elaborato planimetrico), al piano terra e interrato, confinante a sud con il sub.19, a est con spazio condominiale di manovra, a nord con il sub. 2 e a ovest con mapp. 2929.

L'appartamento (foto da 14 a 29) si sviluppa al piano terra e al piano interrato, con accesso dalla veranda sul cortile pertinenziale, tramite un infisso vetrato a doppia anta.

L'appartamento consta di un ingresso soggiorno, con zona cottura di circa 20 mq, da cui parte la scala di collegamento al piano interrato, un piccolo disimpegno di circa 3 mq dal quale si accede alle due camere



da letto e al bagno di mq 5 circa dotato di doccia, sanitari e lavabo; la camera padronale, di circa 16 mq, che è stata divisa creando una piccola cabina armadio nell'incavo esistente e la cameretta adiacente di mq 10 circa. Il piano interrato consta invece di un unico vano di circa 30 mq L'appartamento, come detto, è dotato di piccolo cortile di pertinenza adiacente alla veranda d'ingresso di circa, 7.5 mq, che si estende per circa 50 mq totali, a cui si accede tramite la portafinestra in legno nel soggiorno, che garantisce appunto l'accesso al bene. Nella piccola veranda sono state posizionate una piccola vaschetta lavanderia e tutte le macchine degli impianti presenti. Nel cortile pertinenziale è stato posto un cancello basso in ferro e legno per delimitare la proprietà privata, che di fatto però non consente l'accesso ai due posti auto adiacenti, che risultano infatti in uno stato di abbandono, con una rigogliosa vegetazione, proprio perché non utilizzati.

L'altezza interna è di 2,73 m al piano terra e di 2,50 m al piano interrato.

Tutti i locali sono dotati di finestre o portefinestre apribili, il seminterrato è dotata di due finestre alte a vasistas che garantiscono l'aerazione grazie all'adiacente presenza di un cavedio areato.

Finiture

Le finiture all'interno dell'appartamento sono di buona qualità, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di zanzariera e avvolgibile in pvc, mentre quelli interni sono in legno tamburato; le pareti sia interne che esterne risultano intonacate e tinteggiate, mentre i pavimenti interni sono in ceramica con un effetto pietra legno. Per quanto concerne il bagno, è rivestito sino ad un'altezza di circa 1,8 m con piastrelle di grès, la parete della cucina è rivestita per una fascia di 80 cm circa con piastrelle 10x10 in grès chiaro con finitura opaca, ruvida, effetto pietra. La scala è rivestita in pietra di Orosei, con finitura bocciardata. Il battiscopa è ovunque in gres, con il medesimo colore ed effetto del pavimento. In resto delle pareti e dei soffitti dell'appartamento è intonacato, con finitura civile e tinteggiatura di colore bianco.

Per quanto concerne invece la veranda, il pavimento è grès effetto pietra nei toni del beige e in corrispondenza della vaschetta vi è un piccolo rivestimento effetto pietra. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con colore rosa/viola.

Impianti

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, sottotraccia a 220 V, con quadro incassato e messa a terra e impianto antenna; l'impianto idrico è funzionante ed è diretto in fogna; la climatizzazione è garantita dalla presenza di due pompe di calore, la cui macchina esterna è posizionata nella veranda d'ingresso; l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua a gas, anch'esso posizionato nella suddetta veranda.

Stato d'uso e manutenzione

L'appartamento versa in uno stato conservativo buono, sia per quanto concerne il piano terra, che per il piano interrato, che presenta solo qualche segno di umidità in corrispondenza delle due finestre alte che affacciano sulle bocche di lupo.

LOTTO n. 2

Unità immobiliare a destinazione abitazione ubicata al piano terra del maggior fabbricato alla via Verona 16C in Sestu, con accesso dal pianerottolo condominiale.

Individuata al C.F. Fo. 41 Mapp. 2830 Sub. 2 (Allegato 1, planimetria catastale, visura, estratto di mappa ed elaborato planimetrico), al piano terra, confinante a nord con la via Verona, a est con il sub. 3, a sud con il sub. 1 e a ovest con il mapp. 8208.

L'appartamento (foto da 30 a 42) si sviluppa al piano terra, con accesso dal pianerottolo condominiale, sub. 12 B.C.N.C., tramite portoncino d'ingresso.



L'appartamento consta di un ingresso soggiorno, con zona cottura di circa 30 mq, un disimpegno di circa 4 mq dal quale si accede alla camera da letto di circa 16 mq e al bagno di mq 5 circa dotato di doccia, sanitari e lavabo. L'appartamento è dotato di due verande, una con accesso dal soggiorno, di circa 9 mq, dove sono state posizionate una piccola vaschetta lavanderia e il boiler elettrico e una veranda posteriore di circa 6 mq, a cui si accede dalla portafinestra della camera da letto, e in continuità ad un piccolo cortile pertinenziale di circa mq 14.5, qui si trovano la pompa di calore e un serbatoio di riserva idrica.

L'altezza interna è di 2,73 m.

Tutti i locali sono dotati di finestre o portefinestre apribili, il seminterrato è dotata di due finestre alte a vasistas che garantiscono l'aerazione grazie all'adiacente presenza di un cavedio areato.

Finiture

Le finiture all'interno dell'appartamento sono di buona qualità, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, con avvolgibili in pvc, mentre quelli interni sono in legno tamburato; le pareti sia interne che esterne risultano intonacate e tinteggiate, mentre i pavimenti interni, per quanto concerne sono in ceramica con un effetto pietra legno. Per quanto concerne il bagno, è rivestito sino ad un'altezza di circa 1,8 m con piastrelle di grès, la parete della cucina è rivestita per una fascia di 80 cm circa con piastrelle 10x10 in grès chiaro con finitura opaca, ruvida, effetto pietra. Il battiscopa è ovunque in ceramica, colore marrone scuro. In resto delle pareti e dei soffitti dell'appartamento è intonacato, con finitura civile e tinteggiatura di colore bianco.

Per quanto concerne invece la veranda, il pavimento e il battiscopa sono in grès effetto pietra nei toni del beige e in corrispondenza della vaschetta vi è un piccolo rivestimento effetto pietra. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con colore rosa/viola.

Impianti

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, sottotraccia a 220 V, con quadro incassato e messa a terra e impianto antenna; l'impianto idrico è funzionante ed è diretto in fogna; la climatizzazione è garantita dalla presenza di due pompe di calore, una in soggiorno e una nella camera la cui macchina esterna è posizionata nella veranda posteriore; l'acqua calda sanitaria è prodotta dal boiler elettrico, posizionato nella veranda anteriore.

Stato d'uso e manutenzione

L'appartamento versa in uno stato conservativo mediocre, poiché presenta diversi problemi di umidità di risalita in corrispondenza della parete in aderenza con il fabbricato adiacente.

Per quanto concerne il posto auto, come detto, è di difficile utilizzazione e individuazione nel suo perimetro prestabilito, per quanto sopra descritto.

LOTTO n. 3

Posto auto scoperto, con accesso dalla via Verona 16C, posto nella parte sud est del cortile condominiale per chi arriva dalla via Verona, individuato al C.F. Fo. 41 Mapp. 2830 Sub. 15, confinante con sub 14, sub. 16 e con spazio condominiale di manovra.

L'individuazione del bene non è semplice in quanto non sono indicati i perimetri degli stalli a terra; inoltre, la disposizione e la suddivisione dei posti auto, come previsti in progetto, non può essere garantita poiché è stato realizzato un piccolo locale tecnico nel cortile, che occupa parte dello stallo individuato con il sub. 14 ed è stato inoltre aperto un ingresso pedonale sulla via Verona, accanto a quello carrabile, identificato con il civico 18, che di fatto non consente l'utilizzo del posto auto individuato al sub. 18 (foto da 6 a 9). Queste condizioni, come è facile immaginare non permettono la fruizione dei parcheggi così come assegnati e accatastati.



LOTTO n. 4

Posto auto scoperto, con accesso dalla via Verona 16C, posto nella parte sud est del cortile condominiale per chi arriva dalla via Verona, individuato al C.F. Fo. 41 Mapp. 2830 Sub. 16, confinante con sub 15, sub. 17 e con spazio condominiale di manovra.

Anche in questo caso, non è indicato lo stallo a terra e vale la medesima descrizione e le stesse considerazioni fatte per il sub. 15 (foto da 6 a 9).

LOTTO n. 5

Posto auto scoperto, con accesso dalla via Verona 16C, posto nella parte sud est del cortile condominiale per chi arriva dalla via Verona, individuato al C.F. Fo. 41 Mapp. 2830 Sub. 18, confinante con sub 17, con spazio condominiale di manovra e la via Verona.

Il posto auto è posizionato in corrispondenza dell'ingresso pedonale, realizzato successivamente alla prima realizzazione del fabbricato, individuato al civico 18 della via Verona e che, di fatto, non consente l'utilizzo dello stallo in favore del passaggio pedonale creato. Come per gli altri posti auto, non è indicato lo stallo a terra. (foto da 6 a 9).

Il bene, ad oggi, non può essere utilizzato se non a fronte della eliminazione dell'accesso pedonale (foto 1).

LOTTO n. 6

Posto auto scoperto, con accesso dalla via Verona 16C, posto nella parte retrostante del cortile condominiale, individuato al C.F. Fo. 41 Mapp. 2830 Sub. 21, confinante con sub 20, con spazio condominiale B.C.N.C., sub, 26 e con il cortile pertinenziale del sub. 1, il quale dovrebbe garantirne la servitù di passaggio.

Anche in questo caso non è individuabile lo stallo a terra, poiché ricoperto completamente da alta vegetazione e l'accesso è negato dalla presenza del cancello sopra descritto pertanto non è al momento utilizzabile. (foto da 10 a 13).

QUESITO N° 4 - CONFORMITA' DELLA DESCRIZIONE DEL BENE

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento in capo alla R.GE. 565/2015, riunita sotto la 706/2011 ha i seguenti riferimenti:

- "[...] la [...] risulta debitrice della [...]
- il creditore procedente stante la morosità, intende mettere in esecuzione, mediante pignoramento, gli immobili già sopra indicati e precisamente: [...]
- in Comune di Sestu, abitazione di tipo economico Cat A/3 Vani 4,5, distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 41 mappale 2830 sub. 1;
- in Comune di Sestu, abitazione di tipo economico Cat C/6 distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 41 mappale 2830 sub. 18;
- in Comune di Sestu, abitazione di tipo economico Cat A/3 Vani 3,5, distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 41 mappale 2830 sub. 2;
- in Comune di Sestu, abitazione di tipo economico Cat C/6 distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 41 mappale 2830 sub. 15;
- [...]



-in Comune di Sestu, abitazione di tipo economico Cat C/6 distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 41 mappale 2830 sub. 16;

[...]

-in Comune di Sestu, abitazione di tipo economico Cat C/6 distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 41 mappale 2830 sub. 21;

[...]"

I dati catastali inseriti negli atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione (n.ri 33986/24353 e 516/454) corrispondono a quelli attuali degli immobili e sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Sestu come segue (Allegato 1, visure catastali):

- **F. 41 part. 2830, sub. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 89 mq, totale escluse aree scoperte 81 mq, rendita euro 278,89. Indirizzo Via Verona n. 16C piano S1-T;**
- **F. 41 part. 2830, sub. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 69 mq, totale escluse aree scoperte 62 mq, rendita euro 216,91. Indirizzo Via Verona n. 16C piano S1-T;**
- **F. 41 part. 2830, sub. 15, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 26,03. Indirizzo Via Verona n. 16C piano T;**
- **F. 41 part. 2830, sub. 16, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 26,03. Indirizzo Via Verona n. 16C piano T;**
- **F. 41 part. 2830, sub. 18, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 26,03. Indirizzo Via Verona n. 16C piano T;**
- **F. 41 part. 2830, sub. 21, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita euro 26,03. Indirizzo Via Verona n. 16C piano T;**

La proprietà per la quota di 1/1 dei beni sopra indicati risulta a nome della [REDACTED]

L'intestazione come risultante dalle visure catastali riporta erroneamente il nominativo di [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 1/1 in luogo di [REDACTED] eseguita.

Si ritiene questo un semplice errore di battitura poiché sussiste la corrispondenza del c.f./p.i. e dei riferimenti della nota di trascrizione relativa alla costituzione della stessa.

Si ritiene opportuno sottolineare anche che tale corrispondenza sussiste nonostante la suddetta ditta risulti avere sede legale [REDACTED], mentre in visura è indicata come avente sede in Sestu. Infatti, a seguito di ispezione ipotecaria effettuata sulla ditta [REDACTED]

[REDACTED] risultano tre nominativi omonimi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Il regime patrimoniale non è condizione rilevante nel caso di soggetti giuridici.

Dal punto di vista toponomastico vi è corrispondenza con i dati inseriti nel pignoramento, ma il numero civico tutt'oggi affisso esternamente al cancello di accesso pedonale è il n. 18 e non il 16/C.



Cronistoria dei Dati Catastali

Il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili oggetto del pignoramento è stato edificato su terreno distinto al C.T. al foglio 41, mappale 2830, ente urbano, di are 5.00, derivante dalla fusione dei mappali 2828 (già 2450, derivato dal mappale 515 ex mappale 296/b) e mappale 2829, ente urbano, di are 2.00 (già mappale 949, derivato dal mappale 296).

L'immobile oggetto del pignoramento è individuato al C.F. del Comune di Sestu al F. 41 part. 2830, sub. 10, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, Via Verona n. 16C piano 2-3; è derivato a seguito di variazione per divisione ampliamento e ristrutturazione del 13/05/2010, prot. CA0204266 dalla particella 2450 che, soppressa ha originato la suddetta 2830, sub. da 1 a 26.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/1983 al 28/09/1994	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 296 Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 51,05 are
Dal 28/09/1994 al 04/05/2010	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 949 (ex 296/d) Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 2 are
Dal 04/05/2005 al 27/10/1965	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 296/b Superficie (ha are ca) 5 are
Dal 04/05/2005 al 14/02/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 2450 Categoria A2, Cons. 7,5 Piano T
Dal 14/02/2007 al 23/11/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 2450 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Rendita € 503,55 Piano T
Dal 23/11/2007 al 13/05/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 2450 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Rendita € 503,55 Piano T
Dal 04/05/2010 al 10/05/2010	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 949 (ex 296/d) Qualità Orto irriguo Superficie (ha are ca) 2 are
Dal 13/05/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 2830, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano S1-T
Dal 13/05/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 2830, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 216,91 Piano T



Dal 13/05/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 2830, Sub. 15 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 26,03 Piano T
Dal 13/05/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 2830, Sub. 16 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 26,03 Piano T
Dal 13/05/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 2830, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 26,03 Piano T
Dal 13/05/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 2830, Sub. 21 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 mq Rendita € 26,03 Piano T

QUESITO N° 5 - EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI

LOTTO n. 1

La planimetria catastale depositata riporta lo stato assentito relativo alla D.U.A.A.P. Prot. n. 1376/2010; si rilevano le lievi difformità tra questa e lo stato dei luoghi per la presenza della cabina armadio realizzata nella camera padronale ma non incidono in maniera sostanziale ai fini della verifica della identificazione e della consistenza del bene.

È indicata in planimetria la servitù di passaggio ai posti auto, ma Viene erroneamente indicato il sub. 22 in luogo del sub. 20

si può ritenere opportuno posticipare la presentazione della pratica D.O.C.F.A. a seguito della presentazione della pratica edilizia per MANCATA COMUNICAZIONE OPERE INTERNE (cfr. quesito n. 6).

LOTTO n. 2

La planimetria catastale depositata riporta lo stato assentito relativo alla D.U.A.A.P. Prot. n. 1376/2010; e corrisponde quasi totalmente allo stato dei luoghi, ad eccezione dell'assenza dell'accesso diretto al bene dalla via Verona, attraverso il cortile pertinenziale, tale difformità non incide in maniera sostanziale ai fini della verifica della identificazione e della consistenza del bene.

LOTTO n. 3

La planimetria catastale depositata riporta lo stato assentito relativo alla D.U.A.A.P. Prot. n. 1376/2010. Potrebbe però risultare necessario un riaccatastamento del bene come conseguenza di una riorganizzazione e redistribuzione degli spazi destinati a parcheggio, autorizzati da tutti i condomini, proprietari dei posti auto, per poterne garantire la fruizione agevole da parte di tutti i proprietari.

LOTTO n. 4

La planimetria catastale depositata riporta lo stato assentito relativo alla D.U.A.A.P. Prot. n. 1376/2010.



Anche in questo caso vale la considerazione fatta per il lotto n. 3

LOTTO n. 5

La planimetria catastale depositata riporta lo stato assentito relativo alla D.U.A.A.P. Prot. n. 1376/2010.
Anche in questo caso vale la considerazione fatta per il lotto n. 3

LOTTO n. 6

La planimetria catastale depositata riporta lo stato assentito relativo alla D.U.A.A.P. Prot. n. 1376/2010.

QUESITO N° 6 - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO E REGOLARITÀ EDILIZIA

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è localizzato, nella mappa allegata al piano urbanistico comunale approvato con deliberazione di coerenza definitiva N° 2564/DG del 24.11.2009, emessa dalla Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, in zona territoriale B - completamento residenziale, sottozona B2 (Allegato 2).

a) *Individuazione*

La zona "B" individua gli ambiti ad uso prevalentemente residenziale del centro edificato, che non necessitano di rilevanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie; è altresì la zona in via di sviluppo al contorno del centro edificato, con un livello di urbanizzazione sufficiente per consentire l'edificazione diretta.

La zona B si suddivide nelle sottozone "B1" e "B2".

La sottozona B1, di più antica edificazione, contiene elementi costruttivi (facciate, portali, architravi, fregi e decorazioni, etc.) di cui sono prive le altre sottozone, per i quali si prevede la conservazione e il restauro.

b) *Obiettivi*

Il P.U.C. ne conferma, di massima, la situazione di fatto e vi persegue il potenziamento infrastrutturale e la qualificazione ambientale.

c) *Modalità di intervento*

Con singola Concessione edilizia.

d) *Prescrizioni generali (per le sottozone B)*

- *Nel caso di nuove costruzioni su lotti risultanti liberi (anche a seguito di demolizioni totali dell'esistente) ovvero nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti, il numero finale complessivo di unità immobiliari residenziali non potrà essere superiore al numero intero che si ottiene arrotondando il quoziente fra la volumetria massima ammissibile nel lotto e 300, le U.I. risultanti devono comunque risultare non inferiori a 210 mc, inclusa l'eventuale incidenza volumetrica pro quota del vano scala;*
- *Sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione e manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, così come definiti dal D.P.R. n. 380/2001, sugli edifici esistenti;*
- *La totale demolizione e fedele ricostruzione con la stessa volumetria e la stessa sagoma è assimilabile alla ristrutturazione edilizia;*
- *L'indice di edificabilità fondiaria, stabilito nel seguito in 3 mc/mq, non è derogabile per accordo fra privati. In nessun lotto edificabile la volumetria potrà superare l'indice di 3 mc/mq, e non è*



consentito a nessun titolo il trasferimento (o "travaso") di volumetria da un lotto edificabile ad un altro,

- Le costruzioni devono inserirsi in modo coerente con i volumi al contorno, esistenti o in progetto, tenendo conto della viabilità esistente o della viabilità definita dall'Amministrazione Comunale con delibera C.C. N° 20 del 16.02.1980, al fine di rendere più armonico corretto il disegno urbano;
- Le costruzioni dovranno sorgere sul filo stradale esistente ovvero secondo gli allineamenti che sono prescritti dalla citata del. C.C. N° 20/1980; - Previo conforme parere della Commissione Edilizia potranno essere stabilite con il rilascio della Concessione Edilizia soluzioni diverse dall'allineamento sul filo stradale esistente o dall'allineamento prescritto dalla Deliberazione N° 20/1980: a) per l'armonizzazione del tracciato stradale con quello dell'edificazione al contorno; b) per la tutela nelle zone B1 e B2 di peculiari caratteristiche del tessuto viario tradizionale esistente; c) per esigenze di allargamento stradale e/o rettifica degli allineamenti;
- L'edificazione dovrà, di norma, essere realizzata in aderenza sui confini laterali e presentare continuità di prospetti verso strada; - Qualora si rendesse necessario presentare una soluzione con distacchi dai confini laterali, questi dovranno risultare non inferiori a 5,00 m. Il distacco tra pareti di fabbricati antistanti, di cui almeno una finestrata, non dovrà risultare inferiore a 10 m. La distanza minima di 5 m dai confini laterali potrà, sempre nel rispetto delle distanze di 10 m fra pareti antistanti, essere derogata, mediante apposita convenzione fra le ditte confinanti, nella quale definire le reciproche distanze dai confini;
- Nei lotti inediti o risultanti liberi in seguito a demolizione, contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 24 m, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, previo parere della Commissione Edilizia e con Delibera del Consiglio Comunale, può essere concessa la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. A tale scopo le progettazioni devono essere accompagnate da una specifica istanza motivata, con la quale si dimostri, per mezzo di dettagliata relazione tecnica corredata di elaborati che dimostrino l'inesistenza di soluzioni progettuali accettabili.
- Al fine di migliorare le condizioni igieniche di fabbricati esistenti è consentita l'apertura di luci e vedute nei vani privi di luci dirette o il loro ampliamento in caso di insufficiente dimensionamento nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile;
- Conservano validità ed efficacia i frazionamenti di lotti preesistenti al 06/08/67 o che riflettano una situazione di fatto preesistente alla stessa data;
- Nella sottozona B1 esistono ancora zone sufficientemente estese del tessuto edificato con fabbricati che presentano tipologie, facciate, portali di accesso alle proprietà, architravi, fregi e decorazioni, etc., che definiscono aree urbane tipiche del patrimonio edilizio tradizionale campidanese (e quindi di pregio ambientale) ovvero rappresentano elementi di valore architettonico della tradizione campidanese (e quindi di pregio dell'arredo urbano). Al fine di perseguire l'obiettivo della riqualificazione urbana e di assicurare la conservazione dei caratteri tradizionali dell'edificato, non è di norma incoraggiata la demolizione degli edifici con i caratteri di cui sopra, ma è incoraggiato il loro recupero, la loro ristrutturazione ed il loro mantenimento. Qualora le condizioni di degrado o condizioni di pericolo per la pubblica incolumità siano tali da renderne indispensabile la demolizione, in caso di ricostruzione, la concessione edilizia può rendere obbligatorio, previo parere conforme della Commissione Edilizia, il mantenimento (almeno per la parte dei prospetti che sono visibili da pubblica via) dei caratteri tipologici e volumetrici, delle caratteristiche delle aperture, dei fregi etc. dell'edificio tradizionale demolito (se del caso, anche in base a ricostruzione derivante da fotografie d'epoca), unitamente al riutilizzo dei materiali di copertura, degli infissi e di quant'altro possa essere recuperato dall'edificio originario (ovvero alla loro sostituzione con materiali analoghi di altra provenienza). Similmente per gli elementi edilizi come portali, fregi, decorazioni etc è possibile rendere obbligatorio il loro inserimento architettonico nella nuova proposta progettuale; in tal



sensu, in ambito di concessione edilizia potranno essere prescritte, previo parere della Commissione Edilizia, particolari disposizioni atte ad assicurare la conservazione di elementi con caratteristiche formali e architettoniche particolari o comunque di rilevante interesse storico-artistico. Le indicazioni di cui sopra sono valide per singoli edifici, anche non assoggettati in tal senso ai vincoli di cui al D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42;

- I progetti presentati all'approvazione per edifici in zona B1 devono essere corredati di un rilievo dettagliato sia grafico che fotografico dell'esistente;
- In caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione sono concessi indici di fabbricabilità superiori ai limiti di sottozona purché non eccedano il 70% del limite fondiario preesistente.
- Deve essere garantita una superficie per la sosta privata, anche interrata, nella misura minima di 1 mq ogni 5 mc di costruzione, con dimostrazione grafica della disponibilità di due posti auto, delle dimensioni minime per ognuno di 2,40 x 5,00 m, per ciascuna unità abitativa, ciascuno disimpegnato da idonei spazi di manovra;
- Nei lotti con fabbricati unifamiliari, all'interno del lotto, è consentita la realizzazione di una tettoia architettonicamente inserita nel contesto edificato, da utilizzarsi come posto auto, della superficie coperta massima (ivi inclusi aggetti) di 12,00 mq, aperta almeno su due lati, di altezza massima di m 2,40, in aggiunta alla superficie coperta consentita per la zona;
- In aggiunta alla superficie per parcheggi prevista al punto precedente, per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico di cui almeno la metà destinata a parcheggio. Per quanto concerne gli interventi ricadenti nelle aree a destinazione B1 perimetrati come Centro di Prima e Antica Formazione, qualora sia dimostrata l'impossibilità di disporre di parte di dette aree da destinare a parcheggi, è consentita la procedura di monetizzazione sino ad un massimo del 50% delle aree.
- Per quanto concerne le aree di sosta relative alle attività artigianali e depositi delle attività commerciali si applica il disposto in materia della Legge 122/89 (legge "Tognoli").

e) Parametri edilizi per interventi con concessione edilizia diretta

[...]

- **sottozone B2 Indice fondiario non superiore a 3,0 mc/mq.**

Altezza volumetrica non inferiore a 3,50 m e non superiore a quella media degli edifici al contorno e comunque sempre inferiore a 9,50 m.

Distanza dai confini non inferiore a 5,0 m.

Distanza tra pareti di edifici antistanti, di cui almeno una finestrata, non inferiore a 10,0 m.

Indice di copertura non superiore a 0.5 mq/mq.

In tali zone la concessione edilizia è subordinata alla cessione gratuita da parte dei singoli proprietari delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità di accesso ai lotti; la superficie così ceduta concorre al potenziale volumetrico del lotto da edificare.

[...]

Regolarità edilizia

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto del pignoramento, è stato edificato in forza di **Concessione Edilizia n. 148 dell'08/06/2007**.



Successivamente, in data 19/01/2010, è stata presentata una **D.U.A.A.P. con Protocollo n. 1376**, per **Variante in Corso d'Opera**.

Ancora in data 12/04/2011, è stata rilasciata l'**Autorizzazione Edilizia in Accertamento di Conformità n. 52**, per lavori eseguiti in difformità alla precedente D.U.A.A.P., al piano terra e al piano terzo.

Il fabbricato è provvisto di **Autorizzazione di Agibilità**, rilasciato in data **13/04/2012**, il quale riporta però erroneamente il mappale 517, in luogo del 515, per un errore di battitura, ma vi è corrispondenza con i titoli abilitativi.

In sede di sopralluogo è stati effettuati i rilievi metrici e fotografici (Allegati 4 e 5), in base ai quali sono emerse alcune difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato allegato all'Autorizzazione n. 52 di cui sopra.

La prima difformità rilevata riguarda l'intero fabbricato, in quanto benché lo spazio destinato ai posti auto sia stato rispettato, le modifiche apportate successivamente, quali il cancello pedonale dal quale si accede al cortile condominiale, individuato con il n. civico 18, non risulta previsto nelle planimetrie di progetto, anche perché in corrispondenza di tale accesso è posto uno degli stalli per i parcheggi pertinenziali, il sub. 18; per tale motivo il posto auto non può, al momento, essere utilizzato, come precedentemente spiegato.

Per quanto concerne tale difformità, essendo un'opera realizzata sul muro perimetrale, di pertinenza condominiale, sarebbe necessario che tutti i condomini chiedessero unitariamente un'autorizzazione a sanatoria, redistribuendo in maniera differente tutti i posti auto pertinenziali, o, diversamente, che si ripristinasse lo stato dei luoghi come da D.U.A.A.P del 2010.

Tutte le differenze tra le misure in progetto e quelle rilevate risultano all'interno del 2% di tolleranza.

LOTTO n. 1

Come anticipato sopra per l'appartamento di cui al sub. 1, si rilevano lievi difformità nella distribuzione interna per la presenza del tramezzo di separazione, nella camera padronale, dello spazio utilizzato come cabina armadio.

Inoltre, per quanto concerne gli spazi esterni, il cancello posto nel cortile pertinenziale a separazione della proprietà dagli spazi comuni, non risulta autorizzato.

In relazione a tali difformità è possibile sanarle mediante la presentazione di una pratica edilizia per MANCATA CILA, ma tale sanatoria non cancellerà comunque l'obbligo di servitù di passaggio ai posti auto subb. 20 e 21.

Costi di regolarizzazione

Le spese tecniche per la redazione e presentazione della pratica edilizia e aggiornamento catastale relative all'immobile si stimano in **1.000 euro**. Mentre la sanzione amministrativa per la MANCATA cila ammonta a **500 euro**. Per un totale stimato di **1.500 euro**.

LOTTO n. 2

Per quanto concerne il bene di cui al sub. 2, si è potuto constatare che non risulta realizzato il cancello di accesso diretto all'immobile dalla via Verona, attraverso il cortile pertinenziale.

In questo caso il bene può essere comunque considerato conforme e non si reputa necessaria alcuna operazione di sanatoria atta alla vendita. Tuttavia, si può considerare congrua una spesa di 3.000 euro per la realizzazione dell'accesso pedonale.



QUESITO N° 7 - POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI IN LOTTI

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si consiglia però, di accorpare la vendita di ciascun appartamento ad un posto auto, sia per una più corretta osservanza alle norme urbanistiche previste dalla L. 122/89, sia per una maggiore praticità di vendita, per le motivazioni sopra esposte.

Nello specifico, si è valutato di accorpare il sub. 1 al sub. 21 e il sub. 2 al sub. 16.

QUESITO N° 8 - DIVISIBILITÀ IN NATURA QUALORA L'IMMOBILE SIA PIGNORATO SOLO PRO QUOTA

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono all'esecutata:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

e sono pignorati per l'intero.

QUESITO N° 9 - DISPONIBILITA' DEL BENE

LOTTO n. 1

l'immobile risulta occupato dal [REDACTED] terzo opponente.

Non sono stati rilevati contratti di affitto o similari in essere.

LOTTO n. 2

L'appartamento individuato al lotto n. 2 risulta libero.

QUESITO N°10 – ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE (CONIUGE SEPARATO)

Il caso prospettato dal quesito non sussiste per la pratica in oggetto.

QUESITO N° 11 – PRESENZA DI VINCOLI SULL'IMMOBILE PIGNORATO

Non sono stati individuati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità gravanti sull'immobile.



QUESITO N°12 – CENSO, LIVELLO O USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di censo, livello o usi civici gravanti sui beni pignorati.



QUESITO N°13 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

In base agli standard internazionali ed europei il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Ricorrendo sia a fonti indirette, cioè riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate, sia dirette, tramite operatori del settore immobiliare, si è preliminarmente cercato di capire quale tipo di mercato immobiliare sia presente a Sestu. Ne è emersa una realtà in generale mediamente dinamica, caratterizzata da un andamento delle vendite residenziali e relative quotazioni pressoché stabili.

Col fine di individuare il più probabile valore di mercato si è scelto di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo basato sul confronto con beni aventi caratteristiche analoghe.

Le informazioni disponibili presso le agenzie immobiliari hanno fornito, per immobili confrontabili con il bene pignorato (usato residenziale), prezzi variabili tra i 1500 €/mq e i 1.900 €/mq.

Il borsino immobiliare a marzo fornisce valori oscillanti dai 1.232 €/mq ai 1.468 €/mq per abitazioni in stabili di fascia media, per un valore medio di 1.350€/mq.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate "Agenzia Entrate - OMI" per la zona periferica D1, indicano per immobili con uno stato di conservazione e manutenzione di tipo normale un valore unitario minimo (Val OMI MIN) di 1.100,00 €/mq ed un valore massimo (Val OMI MAX) di 1.500,00 €/mq di superficie lorda per abitazioni di tipo economico situate nell'abitato periferico di Sestu con stato conservativo normale, e tra i 1.400 e gli 1.800 per abitazioni civili, con quotazioni leggermente in salita nel triennio 2020-2023;

Per stabilire il valore normale medio utilizziamo la formula $Val\ OMI_{MIN} + (Val\ OMI_{MAX} - Val\ OMI_{MIN}) \times K$ dove $K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$

Dove K_1 (coefficiente di taglio o superficie) = 0,8 e K_2 (coefficiente di livello o di piano) = 0,2

quindi $K = 0,35$

pertanto il valore normale unitario è pari a 1345 €/mq

Dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati, selezionando le compravendite di immobili di categoria similari in zona periferica e situati nelle vicinanze della via Verona ricaviamo un valore medio di 1.575 €/mq (calcolato su un numero di 9 immobili compravenduti tra maggio 2021 e novembre 2023 e per i quali è stato riportato il valore della superficie catastale)

Si può ritenere con ragionevole certezza che il valore unitario medio per immobili similari a quello in oggetto, all'interno della zona extraurbana periferica, del comune di Sestu, sia pari a $(1.345 + 1.575 + 1.350\ €/mq) / 3 = 1.423\ €/mq$.



LOTTO n. 1

Tenute presenti le singole caratteristiche dell'immobile, si stabiliscono i seguenti coefficienti di merito:

1. Caratteristiche posizionali estrinseche:

Situato in una zona residenziale periferica, ma non lontana dal centro. Y1=1,00

2. Caratteristiche posizionali intrinseche:

Appartamento al piano terra e interrato, ben illuminata e areata. Y2=1,05

3. Caratteristiche tecnologiche:

L'immobile ha finiture ordinarie, lo stato di conservazione è discreto, dotato di impianto termico a pompa di calore. Y3=1,05

4. Caratteristiche produttive:

L'immobile, sia per dimensioni che caratteristiche, si presta ad essere locato/venduto nell'ambito di un mercato locale attivo. Y4=1,05

Si ottiene pertanto

$$V = VM \times (Y1 \times Y2 \times Y3 \times Y4) = 1423 \text{ €/mq} \times (1,00 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,05) = 1.647 \text{ €/mq}$$

Per la misurazione della consistenza dell'unità immobiliare si è fatto riferimento alla definizione di superficie commerciale riportata nel codice definitorio dei termini realizzato dall'Agenzia del territorio. *"Superficie commerciale o Superficie Convenzionale Vendibile (SCV): Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma: a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.)."*

La superficie commerciale è stata quindi determinata considerando al 100% le superfici coperte dei vani abitabili, il 50% del magazzino e il 25% dei balconi (sino a 25 mq, oltre al 10%) e il 15% del cortile pertinenziale:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,10 mq	67,44 mq	1,00	67,44 mq	2,73 m	T
Cantina 50%	28,90 mq	33,93 mq	0,50	16,96 mq	2,50 m	-1
Veranda coperta 35%	7,65 mq	8,65 mq	0,35	3,03 mq	2,73 m	T
Cortile 15%	50,00 mq	50,00 mq	0,15	7,5 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				94,93 mq Arrotondato 95 mq		

Si avrà pertanto:

Destinazione	Sup. commerciale	€/mq	Valore
Abitazione	95	€ 1647	€ 156.465,00



Tale valore unitario, deve essere ulteriormente adeguato con gli opportuni coefficienti correttivi:

Nello specifico, i coefficienti correttivi utilizzati sono:

- | | |
|--|---------|
| 1. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: | W1=0,95 |
| 2. Stato d'uso e manutenzione: | W2=0,95 |
| 3. Stato di possesso: | W3=0,95 |

Pertanto, moltiplicando il valore unitario medio di mercato per il prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene il seguente valore:

$V = VM \times (W1 \times W2 \times W3) = 1.647,00 \text{ €/mq} \times (0,95 \times 0,95 \times 0,95) = 1.647,00 \text{ €/mq} \times 0,857 = 1.412,09 \text{ €/mq}$, che arrotondato sarà 1.410,00 €/mq.

Pertanto, si avrà:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO N° 1 - Appartamento Sestu (CA) - via Verona 16/C, piano T	95 mq	1410,00 €/mq	€ 133.950,00	1/1	
Valore di stima:					€ 133.950,00

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Per la determinazione del prezzo a base d'asta si applicheranno ai valori ottenuti come sopra le opportune detrazioni schematizzate come di seguito:

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA		
Valore di stima		€ 133.950,00
DETRAZIONI		
Spese tecniche per pratica edilizia, aggiornamento catastale		€ 1.500,00
Vincoli e oneri giuridici		€ 0,00
Oneri relativi alle spese condominiali insolute		€ 75,00
Totale valore di stima depurato delle detrazioni		€ 132.375,00
PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO		€ 132.500,00

LOTTO n. 2

Tenute presenti le singole caratteristiche dell'immobile, si stabiliscono i seguenti coefficienti di merito:

1. Caratteristiche posizionali estrinseche:

Situato in una zona residenziale periferica, ma non lontana dal centro. Y1=1,00

2. Caratteristiche posizionali intrinseche:

Appartamento al piano terra, sufficientemente illuminato e areato. Y2=1,00

3. Caratteristiche tecnologiche:



L'immobile ha finiture ordinarie, lo stato di conservazione è normale, dotato di impianto termico a pompa di calore. Y3=1,00

4. Caratteristiche produttive:

L'immobile, sia per dimensioni che caratteristiche, si presta ad essere locato/venduto nell'ambito di un mercato locale attivo. Y4=1,05

Si ottiene pertanto

$$V = VM \times (Y1 \times Y2 \times Y3 \times Y4) = 1.423 \text{ €/mq} \times (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05) = 1.494 \text{ €/mq}$$

Per la misurazione della consistenza dell'unità immobiliare si è fatto riferimento alla definizione di superficie commerciale riportata nel codice definitorio dei termini realizzato dall'Agenzia del territorio. "Superficie commerciale o Superficie Convenzionale Vendibile (SCV): Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma: a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

La superficie commerciale è stata quindi determinata considerando al 100% le superfici coperte dei vani abitabili, il 50% del magazzino e il 25% dei balconi (sino a 25 mq, oltre al 10%) e il 15% del cortile pertinenziale:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,50 mq	62,48 mq	1,00	62,48 mq	2,73 m	T
Verande coperte 35%	15,70 mq	17,91 mq	0,35	6,27 mq	2,73 m	T
Cortile 15%	14,50 mq	16,17 mq	0,15	2,42 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				71,17 mq		
				Arrotondato 71 mq		

Si avrà pertanto:

Destinazione	Sup. commerciale	€/mq	Valore
Abitazione	71	€ 1.494	€ 106.074,00

Tale valore unitario, deve essere ulteriormente adeguato con gli opportuni coefficienti correttivi:

Nello specifico, i coefficienti correttivi utilizzati sono:

1. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto:
2. Stato d'uso e manutenzione:
3. Stato di possesso:

$$W1=0,95$$

$$W2=0,90$$

$$W3=1,00$$

Pertanto, moltiplicando il valore unitario medio di mercato per il prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene il seguente valore:



$V = VM \times (W1 \times W2 \times W3) = 1.494,00 \text{ €/mq} \times (0,95 \times 0,90 \times 1,00) = 1.494,00 \text{ €/mq} \times 0,855 = 1.277,37 \text{ €/mq}$, che arrotondato sarà 1. 280,00 €/mq.

Pertanto, si avrà:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO N° 2 - Appartamento Sestu (CA) - via Verona 16/C, piano T	71 mq	1.280,00 €/mq	€ 90.880,00	1/1	
Valore di stima:					€ 90.880,00

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Per la determinazione del prezzo a base d'asta si applicheranno ai valori ottenuti come sopra le opportune detrazioni schematizzate come di seguito:

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA	
Valore di stima	€ 90.880,00
DETRAZIONI	
Vincoli e oneri giuridici	€ 0,00
Oneri relativi alle spese condominiali insolute	€ 3.065,11
Totale valore di stima depurato delle detrazioni	€ 87.814,89
PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO	€ 88.000,00

LOTTO n. 3, 4, 5, 6

Per i posti auto è stata effettuata una ricerca presso le agenzie immobiliari che operano nella zona; Il borsino immobiliare indica valori che oscillano tra 317 €/mq e 475 €/mq per un valore medio di 396 €/mq.

La scrivente, anche in base alle considerazioni sinora espone riguardo la fruibilità ed effettiva disponibilità dei beni, ha ritenuto opportuno considerare un valore pari a 300 €/mq

Per la misurazione della consistenza dell'unità immobiliare si dovrebbe far riferimento alla definizione: *La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato. Nel caso di autorimessa costituente un intero edificio la superficie commerciale complessiva è pari alla somma della superficie coperta dei singoli piani, distinta per ciascun piano di cui si compone l'immobile, misurata al lordo delle murature esterne. Deve essere indicata la superficie degli elementi costitutivi dell'autorimessa nel suo complesso, con le specifiche utilizzazioni, anche se alcune delle superfici non verranno conteggiate nella superficie commerciale complessiva.*

In considerazione del fatto che non è stato possibile individuare i perimetri degli stalli, per quanto concerne la definizione della superficie commerciale dei posti auto, la scrivente ha stabilito di utilizzare la superficie catastale indicata in visura.

Pertanto si avrà:



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO N° 3 – Posto auto scoperto Sestu (CA) - via Verona 16/C, piano T	12 mq	300 €/mq	€ 3.600,00	1/1	
Valore di stima:					€ 3.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO N° 4 – Posto auto scoperto Sestu (CA) - via Verona 16/C, piano T	12 mq	300 €/mq	€ 3.600,00	1/1	
Valore di stima:					€ 3.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO N° 5 – Posto auto scoperto Sestu (CA) - via Verona 16/C, piano T	12 mq	300 €/mq	€ 3.600,00	1/1	
Valore di stima:					€ 3.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO N° 6 – Posto auto scoperto Sestu (CA) - via Verona 16/C, piano T	12 mq	300 €/mq	€ 3.600,00	1/1	
Valore di stima:					€ 3.600,00

QUESITO N°14 – VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico degli acquirenti (Allegato n. 7).

LOTTO n. 1

Importo anno 2024 delle spese condominiali ordinarie: € 75,00

Totale spese insolute per i due anni precedenti: € 75,00

LOTTO n. 2

Importo anno 2024 delle spese condominiali ordinarie: € 75,00

Totale spese insolute per i due anni precedenti: € 2.990,11



QUESITO N°15 – CHECK LIST

Si allega alla presente il modulo check list compilato (Allegato n.8).



CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fanno parte della presente relazione di stima i seguenti allegati:

Allegato 1 - Documentazione catastale e ipotecaria: estratto di mappa catastale e tipo mappale (1a) visure catastali storiche (1b), elaborato planimetrico (1c), planimetria catastale (1d), atti di provenienza (1e), ispezioni ipotecarie (1f);

Allegato 2 - Inquadramento urbanistico: stralcio del PUC (2a);

Allegato 3 - Documentazione urbanistica: Concessione Edilizia n. 148 dell'08/06/2007 con allegati (3a), DUAAP Prot. n. 1376 del 19/01/2010 per VARIANTE IN CORSO D'OPERA con allegati (3b), Autorizzazione Edilizia in accertamento di conformità n. 52 del 12/04/2011 con allegati (3c) e Autorizzazione di Agibilità del 13/04/2011;

Allegato 4 - Rilievo metrico del 15/02/2024

Allegato 5 - Documentazione fotografica (42 immagini)

Allegato 6 - Verbale delle operazioni peritali

Allegato 7 - Prospetto spese condominiali

Allegato 8 - Check-list

Con osservanza,

Cagliari, lì 10 aprile 2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Piras Nicoletta

