
Esecuzione Immobiliare promossa da

con l'Avv. [REDACTED]

contro

[REDACTED]
non costituita

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. Alessandro Argiolas

Piazza Deffenu 12, 09125 Cagliari

Tel. +393496016574

Mail: ing.alessandro.argiolas@gmail.com

Pec: alessandro.argiolas@ingpec.eu



Premessa

Con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco in data 12 novembre 2024, il sottoscritto Ing. Alessandro Argiolas, nato a Cagliari il 23.02.1983, con studio professionale in Cagliari, piazza Deffenu 12, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al numero 6927 nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari veniva nominato CTU nella procedura esecutiva N.R.G.E.I. 88/2022 promossa da [REDACTED] s.p.a. (poi sostituita da [REDACTED]) contro [REDACTED]. Il Giudice dell'Esecuzione visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affidava al sottoscritto il seguente incarico:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, dare 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 dell'Esecuzione inoltre disponeva che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) 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, concemente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati 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.*

Successivamente il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali procedendo, prima di ogni altra attività, all'invio dell'informativa per il debitore esecutato (non andata a buon fine a causa del mancato ritiro della raccomandata a/r e poi perfezionata il 3 marzo 2025 con la consegna in presenza dell'esecutata) e alla verifica della completezza della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c. per poi proseguire con l'istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto e il Comune di Siurgus Donigala. Il sopralluogo è stato effettuato nella data del 22 aprile 2025 alla presenza del delegato dell'IVG (custode giudiziario) sig. Fabrizio Albanella.

Il giorno fissato si è potuto effettuare l'accesso presso i luoghi oggetto dell'esecuzione siti nel Comune di Siurgus Donigala in via dello Sport 3, nei quali sono stati effettuati dei rilievi fotografici e metrici atti a verificare la consistenza globale dell'immobile.

Una volta terminato il sopralluogo sono proseguite le ricerche necessarie al fine di poter fornire un'esauriente risposta ai quesiti posti.

Infine, si è analizzato il mercato immobiliare relativo al Comune di Siurgus Donigala e le sue quotazioni al fine di poter ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile in esecuzione.



Foglio riassuntivo procedura.

Come richiesto nel quesito 15 si riporterà il foglio riassuntivo della procedura.

Lotto Unico – Prezzo base d’asta: Euro 62.000,00

Ubicazione: Siurgus Donigala (SU), via dello Sport 3 – Piano terra

Diritto reale: 1/1

Quota: 100%

Tipologia immobile: abitazione

Estremi catastali:

- a) Comune di Siurgus Donigala, foglio 2, particella 719 (graffata 721), subalterno 2, Categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 128 mq, totale escluse aree scoperte 111 mq, rendita euro 316,07.

Stato conservativo: discreto; necessità di opere di manutenzione ordinaria.

Continuità delle trascrizioni: si

Conformità urbanistica: No. Presenza di lievi difformità interne. Presenza del certificato di agibilità che potrà ritenersi valido dopo il ripristino delle lievi difformità riscontrate.

Stato di occupazione: libero



Risposta ai Quesiti

Quesito 1: *“provveda – prima di tutto – a inviare all’esecutato l’informativa per il debitore, predisposta da quest’Ufficio;”*

Dopo il tentativo tramite posta raccomandata non andato a buon fine, l’informativa per il debitore è stata consegnata personalmente il giorno 03 marzo 2025 all’esecutata [redacted] (Allegato 1).

Quesito 2a, 2b: *“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;

Negli atti del fascicolo della procedura esecutiva R.Es. numero 221/2019 il sottoscritto ha potuto verificare la completezza della documentazione di cui all’art.567, 2° comma c.p.c. Sulla base della Certificazione Notarile ex Articolo 567 del Codice di Procedura Civile sottoscritta dal Dott. Vincenzo Calderini Notaio, datata 16 Febbraio 2024;

Si riporta di seguito in maniera analitica la continuità delle trascrizioni relative all’ultimo ventennio.

Generalità delle proprietà:

- [redacted], [redacted] codice fiscale:
[redacted] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Descrizione dell’immobile e certificazione catastale:

- **Catasto Fabbricati**
 - a) **Comune di Siurgus Donigala. Foglio 2, particella 719 (graffato 721), subalterno 2** via dello Sport n.3, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq. 128, totale escluse aree scoperte mq 111, rendita euro 316,07.

Quadro sinottico di provenienza nel ventennio:

- Atto pubblico di costituzione di vincolo dell'11 dicembre 2015, repertorio 31180/17343, Notaio Lamberto Corda; trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24 dicembre 2015, registro generale 35273, registro particolare 27807.

A favore:

- Regione Autonoma della Sardegna Assessorato dei Lavori Pubblici con sede in Cagliari. C.F. 80002870923.

Contro:

- [REDACTED] C.F.

Note: Si riporta l'allegato D: fermi restando gli obblighi di cui all'articolo 8 del capitolato delle condizioni generali, la parte finanziata dichiara, altresì, di aver preso atto del divieto di alienazione e di locazione previsto dall'art. 7 della legge regionale n.32/85 e successive modifiche, nonché dalle sanzioni comminate per gli atti posti in essere in violazione di tale divieto, e si impegna perciò a non alienare e a non locare l'alloggio ipotecato, ed oggetto del mutuo, e ad adibirlo personalmente, in maniera stabile e continuativa, per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di acquisto dell'immobile o di erogazione a saldo del mutuo negli interventi di costruzione e recupero, inteso che il vincolo di estenderà a tutte le quote di comproprietà, nonché a tutte le pertinenze, dipendenze ed accessioni.

- Atto pubblico di compravendita dell'11 dicembre 2015, repertorio 31179/17342, Notaio Lamberto Corda; trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24 dicembre 2015, registro generale 35271, registro particolare 27806.

A favore:

- [REDACTED] C.F.

Contro:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



- Accettazione Tacita di Eredità dell'11 dicembre 2015, repertorio 31179/17342, Notaio Lamberto Corda; trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24 dicembre 2015, registro generale 35270, registro particolare 27805.

A favore:



Contro:



- Atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 29 agosto 2012, repertorio n.1761/1990 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 ottobre 2012, registro generale 27668, registro particolare 21900.

A favore:



- [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED]

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 10 maggio 1995, repertorio 14232, Notaio Alberto Luciano; trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20 maggio 1995, registro generale 13406, registro particolare 8933.

A favore:

- [REDACTED]

Contro:

- Demanio dello Stato con sede in Cagliari. C.F. 80005870920.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- a) Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato atto Notaio Corda Lamberto del 11 dicembre 2015 repertorio n.31180/17343 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data 24 dicembre 2015 al numero generale 35272 e al numero particolare 4363 a favore di [REDACTED] con sede in Cagliari C.F. 01564560900, domicilio ipotecario eletto in Villasimius via Capitano Gatta N.6, per capitale di euro 52.016,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 104.032,00, durata 25 anni, a [REDACTED] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in N.C.E.U. al foglio 2, particella 719, subalterno 2, graffato con foglio 2, particella 721 sito nel Comune di Siurgus Donigala (CA).

A margine di suddetta iscrizione risulta presente il seguente annotamento:

- In data 26 maggio 2017 al n.1665 di erogazione a saldo
- b) Verbale di pignoramento immobili atto Tribunale Ordinario di Cagliari del 8 marzo 2022 repertorio n.88/2022 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data 28 marzo 2022 al numero generale 9246 e al numero particolare 6740 a favore di [REDACTED] con sede in Cagliari C.F. 01564560900, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in N.C.E.U. al foglio 2, particella 719, subalterno 2, graffato con foglio 2, particella 721 sito nel Comune di Siurgus Donigala (CA).

Quesito 2c: *“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 estratte le mappe censuarie del bene oggetto di esecuzione (Allegato 2). Trattandosi di un fabbricato non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

Quesito 2d: *“acquisisca l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;”*

L’atto di provenienza ultraventennale è il seguente: Atto pubblico di compravendita dell’11 dicembre 2015, repertorio 31179, raccolta 17342, Notaio Lamberto Corda; trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Cagliari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24 dicembre 2015 ai NN.27806.1/2015 (Allegato 4).

Quesito 2e: *“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.;”*

È stato reperito il certificato di stato civile dell’esecutato (Allegato 8). La sig.ra [redacted] risulta libera e residente nel Comune di [redacted]

Quesito 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.);”*

L’accesso all’immobile è stato effettuato in data 22 aprile 2025 alla presenza del delegato dall’IVG, sig. Fabrizio Albanella.

L’immobile è ubicato nel Comune di Siurgus Donigala ed ha accesso dalla via dello Sport 3 previo superamento di cancello pedonale di ingresso. Trattasi di unità immobiliare indipendente che si sviluppa su un livello con copertura a doppia falda facente parte di una schiera composta da 3 unità abitative. Lo schema strutturale rilevabile dalle planimetrie di progetto e in muratura portante e pareti divisorie interne in laterizio forato da 10 cm. Il corpo di fabbrica risulta ubicato

al centro del lotto formando così due cortili: anteriore in corrispondenza di via dello Sport e posteriore sul retro del fabbricato con annessi due locali di sgombero sul bordo del lotto.

Il corpo di fabbrica principale è così composto: soggiorno-pranzo-angolo cottura, due camere da letto, antibagno, due bagni e locale di sgombero. Inoltre, come riportato in precedenza, è presente un ulteriore corpo di fabbrica ubicato sul bordo del cortile posteriore contenente due vani con accesso indipendente adibiti a locali di sgombero; si segnala che la copertura di quest'ultima porzione è stata realizzata in amianto e alcune lastre risultano riposte dentro i suddetti vani.

Non si rilevano significative difformità rispetto all'ultima licenza edilizia ad eccezione della rimozione di alcune porzioni di muratura e porte interne in corrispondenza del collegamento tra il disimpegno con le camere da letto e con la zona giorno.

Come verrà meglio descritto nell'apposito quesito, le lievi difformità sono da considerarsi sanabili tramite il riposizionamento delle componenti edilizie rimosse.

L'unità immobiliare confina:

- Sul lato Nord-Ovest con il foglio 2 particella 967
- Sul lato Nord-Est con il foglio 2 particella 799
- Sul lato Sud-Est con la via dello Sport
- Sul lato Sud-Ovest con il foglio 2 particella 1083

La superficie utile del fabbricato principale può essere così riassunta:

- Soggiorno-Pranzo-Angolo Cottura: 38,55 mq
- Disimpegno: 4,69 mq
- Camera 1: 11,38 mq
- Camera 2: 11,03 mq
- Bagno: 5,04 mq
- Anti bagno: 1,75 mq
- W.C.: 2,76 mq
- Locale di sgombero: 8,98 mq

Totale superficie utile fabbricato principale: 88,87 mq

La superficie utile del fabbricato accessorio sito nel cortile posteriore può essere così riassunta:

- Locale di sgombero 2: 22,50 mq
- Locale di sgombero 3: 19,61 mq

Totale superficie utile fabbricato accessorio: 42,11 mq

Alle superfici interne dovranno sommarsi quelle dei due cortili esterni così riassumibili:

- Cortile antistante (lato via dello Sport): 254 mq.
- Cortile retrostante: 201 mq

Le dotazioni impiantistiche e le finiture sono da considerarsi in stato di discreta manutenzione; le pavimentazioni sono di tipologia lignea, la finitura del solaio di copertura è di tipologia mista (parte in intonaco e pittura e parte in travi di legno e perlinato) le muratura sono rifinite con intonaco e pittura; l'unità immobiliare necessita unicamente di lievi opere di manutenzione ordinaria derivante da uno stato di abbandono per un lungo lasso di tempo (tinteggiature esterne, potatura elementi arborei, etc.).

Quesito 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 stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento consentendone la sua univoca identificazione.

L'immobile è sito nel Comune di Siurgus Donigala in via dello Sport 3, piano terra e primo censito al catasto fabbricati al foglio 2, particella 719 (graffato con la particella 721), subalterno 2.

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

L'immobile oggetto di esecuzione risulta regolarmente accatastato. Sono presenti delle lievi difformità interne.

Quesito 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;"

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato in zona B / Completamento come da Piano Urbanistico Comunale del Comune di Siurgus Donigala.

Dalla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del comune di Siurgus Donigala, sono presenti tre pratiche edilizie così riassumibili:

- Pratica SUE: [REDACTED]-24022016-1704.SUE del 25/02/2016 (Manutenzione straordinaria)
- Provvedimento unico 36/2016 del 30/12/2016 per "l'ampliamento di un servizio igienico e diversa distribuzione degli spazi interni nel fabbricato di civile abitazione sito in via dello Sport N.3 a Siurgus Donigala"
- Pratica SUE – Agibilità: [REDACTED]-22022017-1239.SUE

Dal sopralluogo effettuato l'immobile risulta per la quasi totalità rispondente a quanto rappresentato nel provvedimento unico 36/2016 ad eccezione delle seguenti lievi difformità:

- Rimozione di tre porte interne e porzioni di muratura in corrispondenza del raccordo tra il disimpegno e le due camere da letto e la zona giorno.

Per tutti gli altri vani non si rilevano difformità nelle misurazioni superiori ai limiti di Legge della tolleranza edilizia.

Il ripristino delle lievi difformità sopra riportate renderà valida l'agibilità presentata presso lo sportello SUE.

Quesito 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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;"

L'immobile non risulta frazionabile in quanto le opere necessarie renderebbero antieconomica l'eventuale divisione.

Quesito 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 oggetto di esecuzione è intestato per l'intero all'esecutata e nello specifico:

Proprietà 1/1.

Quesito 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 risulta libero e le chiavi risultano in possesso del custode giudiziario.

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

L'immobile risulta libero e le chiavi sono in possesso del custode giudiziario.

Quesito 11: "indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;"

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito 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;”*

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito 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;”*

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile, ossia il più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato di compravendita, si ritiene di dover utilizzare il criterio del “valore di mercato”. Il metodo di stima è quello comparativo, in base ad operazioni di compravendita effettuate nel Comune di Siurgus Donigala per immobili simili a quello oggetto di stima.

Con tale ricerca si arriva ad un valore in €/mq su superficie commerciale, il quale dovrà essere moltiplicato per la superficie dell'immobile oggetto dell'esecuzione; infine, si dovranno sottrarre i costi relativi alle opere edili per riportarlo ad uno stato di manutenzione ordinaria e all'eliminazione delle lievi difformità.

Il valore medio deriverà da una media dei valori presenti nelle offerte di compravendita per la zona omogenea per poi essere confrontati con i dati presenti nell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), dati forniti dall'Agenzia delle Entrate.

Nello specifico sono stati presi i dati relativi all'Anno 2024, semestre 2, Provincia di Cagliari, Comune di Siurgus Donigala, Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO destinazione: residenziale.

Per il caso specifico si utilizzerà la tipologia “Abitazioni di tipo economico” così come individuabile nella visura storica catastale.

Le stesse tabelle prevedono un valore minimo a mq pari ad euro 450,00 ed un valore massimo pari ad euro 550,00.

Consistenza

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Catasto).

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero; i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

L'immobile come descritto precedentemente si sviluppa su un livello fuori terra con giardino antistate e retrostante oltre a due locali di sgombero ubicati in quest'ultimo.

Per l'intero immobile, i valori e le relative percentuali di ragguglio in base alla tipologia di superficie, sono riportati nella tabella riepilogativa che segue.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	PERCENTUALE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
VANI PRINCIPALI E ACC. DIRETTI COMUNICANTI	mq 88,96	100%	mq 88,96
PERTINENZE ESCLUSIVE COMUNICANTI CON I VANI PRINCIPALI (LOCALE DI SGOMBERO)	mq 10,40	50%	mq 5,20
PERTINENZE ESCLUSIVE NON COMUNICANTI CON I VANI PRINCIPALI (LOCALI DI SGOMBERO CORTILE POSTERIORE)	mq 46,96	25%	mq 11,74
SUPERFICIE SCOPERTA (CORTILE E GIARDINO)	mq 455,35	10%	mq 45,54
			TOT. mq 151,44

Stima del più probabile valore di mercato

Scopo della Stima

Scopo della stima è quello di attribuire il più probabile valore di mercato all'attualità circa il fabbricato in oggetto.

È necessario far presente che, in considerazione sia delle particolari caratteristiche costruttive e del grado di finiture, sia della necessità di potenziare ed adeguare alle normative attualmente vigenti gli impianti di cui l'immobile dovrà essere dotato, l'attività estimativa che è stata svolta si compone in sostanza di due fasi. Nella prima viene individuato il più probabile valore di mercato dell'immobile supposto in ordinario stato di manutenzione. Nella seconda a tale valore verrà sottratto il costo, sinteticamente determinato, necessario per riportare l'edificio dallo stato attuale ad uno stato di manutenzione ordinaria, oltre al ripristino delle lievi difformità rilevate.

Criteri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello dell'analisi dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare un metodo diretto (sintetico-comparativo), il quale consiste nel formare una scala di

prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole sono stati utilizzati elementi desunti dall'offerta del mercato immobiliare, riferiti ad immobili siti nei pressi del fabbricato in oggetto, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

Indagini di Mercato

Le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono, relativi ad immobili con destinazione analoga all'immobile oggetto di stima.

Poiché la localizzazione è il fattore d'incidenza più importante, si è ritenuto opportuno limitare gli elementi da prendere in effettiva considerazione a quelli più vicini o più simili per appetibilità economica a quello da stimare.

I dati di mercato di cui si dispone sono stati posti a base della presente valutazione e possono essere sintetizzati nella tabella che segue:

	TIPOLOGIA EDILIZIA	UBICAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	PREZZO DI VENDITA	PREZZO UNITARIO €/mq
1	Residenziale	Vico I Piemonte	170	110.000	647,06
2		Via Curatoria	180	90.000	500,00
3		Via Colombo	200	75.000	375,00

Effettuando la media aritmetica dei dati sopra riportati, è possibile ricavare che il valore medio unitario per la tipologia edilizia è pari a:

- Destinazione residenziale: 507,35 €/mq

Borsino Immobiliare

Allo scopo di individuare il range di oscillazione dei valori medi per immobili con destinazioni analoghe a quelle presenti nell'immobile in oggetto, si sono estrapolati e rappresentati in tabella i dati relativi alla Provincia di Cagliari, Comune di Siurgus Donigala, Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO destinazione: residenziale, ove è ubicato l'immobile in esame, desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.

Il risultato dell'interrogazione dell'osservatorio del mercato immobiliare mostra due tipologie di immobili: Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico. Vista la categoria catastale (Classe A4:

abitazioni di tipo popolare) si ritiene che il metodo di comparazione debba attenersi alle "Abitazioni di tipo economico".

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: CAGLIARI
 Comune: SIURGUS DONIGALA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO%ZONAETATO
 Codice zona: B1
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	650	L	1,8	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	550	L	1,5	2	L

Stampa Legenda

Confronto tra i valori unitari adottati e i listini immobiliari

Il confronto tra i valori unitari adottati ed i listini immobiliari viene sintetizzato nella tabella che segue:

Tipologia edilizia	Listini	Listino OMI		Valore Adottato
		min	MAX	
Residenziale	vendita	450,00	550,00	507,35

Da questa si evince che il valore unitario desunto dall'analisi di mercato ricade nell'intervallo dei valori minimi e massimi del listino immobiliare.

Revisione dei Valori

Definizione del valore unitario di mercato

Le indagini di mercato hanno permesso di determinare i valori medi di mercato relativi agli immobili siti nella zona omogenea dell'immobile oggetto di esecuzione e nello specifico:

Indagini di mercato presso Agenzie ed Operatori del settore: 507,35 €/mq (media aritmetica). Il valore ottenuto ricade all'interno dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dimostrandone così una sua congruità.

Detrazioni per costi di manutenzione ordinaria e ripristino lievi difformità

Occorre ribadire che i valori sopra indicati sono stati determinati nell'ipotesi di uno stato di conservazione e manutenzione del fabbricato ordinario nonché nella sua regolarità urbanistica. Pertanto, al fine di tenere conto in maniera appropriata dell'effettivo stato in cui versa attualmente l'immobile, occorre portare in detrazione al valore sopra indicato i costi relativi ai lavori di manutenzione ordinaria (con eliminazione della copertura in eternit) ed alla eliminazione delle lievi difformità urbanistiche.

- Manutenzione ordinaria: alla luce dello stato dell'immobile si stima un valore pari ad euro 40,00 euro/mq per l'eliminazione delle coperture in eternit, il ripristino delle finiture e delle aree pertinenziali per renderlo così in uno stato di ordinaria manutenzione.

Superficie Commerciale x stima costi ripristino = valore in detrazione

151,44 mq x 40,00 euro/mq = euro 6.057,60 (Iva di legge inclusa).

- Ripristino lievi difformità interne all'immobile: si stimano le lavorazioni da effettuare per il ripristino delle lievi difformità all'interno dell'immobile in euro 1.800,00 (Iva di legge inclusa).

Sulla base di quanto evidenziatosi nel corso del sopralluogo, si può affermare che i costi da portare in detrazione rispetto al valore stimato dell'immobile sono pari a: 6.057,60 euro + 1.800,00 euro = 7.857,60 euro.

Definizione del valore di mercato

Alla luce di quanto affermato nel paragrafo precedente, si procede alla determinazione del valore dell'immobile da utilizzare ai fini della stima concernente, dato dalla moltiplicazione tra il valore unitario di mercato preso in considerazione e la superficie commerciale dell'immobile.

$Vm * Sup.imm = 507,35 \text{ €/mq} * 151,44 \text{ mq} = VM 76.833,08 \text{ euro}$

Al valore dell'immobile andranno detratti i costi necessari per manutenzione e ripristino lievi difformità calcolati precedentemente:

$VM - Cn = 76.833,08 \text{ euro} - 7.857,60 \text{ euro} = VMImm 68.975,48 \text{ euro}$

Al valore di mercato sopra determinato dovrà essere portato in detrazione il 10% sull'imposto stimato per mancanza di garanzia sui vizi per cui il valore sarà il seguente:

$VMImm - GarViz = 68.975,48 \text{ euro} - (68.975,48 \text{ euro} * 0,1) = 62.077,93 \text{ euro}$

Per arrotondamento il valore stimato dell'immobile è pari a **62.000,00 €**

Quesito 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;"

Trattandosi di immobile indipendente non risulta costituito alcun condominio.

Quesito 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;”

La check list è stata correttamente predisposta e riportata nell’allegato 9.

Conclusioni:

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione corredata dagli allegati necessari all’espletamento dell’incarico.

Cagliari, 24.04.2025

Il CTU

Ing. Alessandro Argiolas

Elenco Allegati:

- Allegato 1. Informativa per il debitore
- Allegato 2. Visura e planimetria catastale
- Allegato 3. Ispezioni ipotecarie
- Allegato 4. Atto di compravendita Notaio Corda
- Allegato 5. Documentazione fotografica
- Allegato 6. Verbale di sopralluogo
- Allegato 7. Documentazione urbanistica
- Allegato 8. Certificato stato civile esecutata
- Allegato 9. Check List
- Allegato 10. Invio relazione al creditore e al debitore.
- Allegato 11. Copia epurata dei dati sensibili.