



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.ES. 152/2023

G.E. Dott.ssa Silvia Cocco





Esecuzione Immobiliare promossa da

con l'Avv.---



contro

non costituito





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. Alessandro Argiolas

via Alagon 41, 09127 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 10 ottobre 2023, 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 R.ES. 152/2023 promossa da --- (creditore) contro --- (debitore).

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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie

coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi 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;

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

- f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Successivamente il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali procedendo, prima di ogni altra attività, all'invio dell'informativa per il debitore esecutato 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 Sant'Antioco. Il sopralluogo è stato effettuato nella data del 5 marzo 2024 alla presenza dell'esecutata, sig.ra --- e del delegato dal custode giudiziario (IVG) sig. ---.

Il giorno fissato si è potuto effettuare l'accesso presso i luoghi oggetto dell'esecuzione siti:

- a) Comune di Sant'Antioco, in via Massimo d'Azeglio angolo via Benedetto Croce (avente accesso dalla via Benedetto Croce 2)
- b) Comune di Sant'Antioco, località Mercuri, presso il complesso "I Ciclopi" – Interno 20.

Su entrambi gli immobili sono stati effettuati dei rilievi fotografici e metrici atti a verificare la consistenza globale di ogni unità immobiliare.

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 Sant'Antioco e le sue quotazioni al fine di poter ottenere il più probabile valore di mercato degli immobili.



Foglio riassuntivo procedura.

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

Lotto 1 – Prezzo base d'asta: euro 36.900,00

Lotto 2 – Prezzo base d'asta: euro 41.000,00

Ubicazione:

Lotto 1 – Sant'Antioco (SU), via Massimo D'Azeglio 20 angolo via Benedetto Croco 2 – Piano secondo

Lotto 2 – Sant'Antioco (SU), località Mercuri – Piano terra

Diritto reale:

Lotto 1 – 1/1

Lotto 2 – 1/1

Quota:

Lotto 1 – 100%

Lotto 2 – 100%

Tipologia immobile:

Lotto 1 – abitazione / appartamento

Lotto 2 – abitazione / villa a schiera

Estremi catastali:

Lotto 1 – Comune di Sant'Antioco, foglio 13, particella 7238, subalterno 23, Categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 43 mq, totale escluse aree scoperte 41 mq, rendita Euro 170,43.

Lotto 2 – Comune di Sant'Antioco, foglio 31, particella 219, Categoria A/7, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 40 mq, totale escluse aree scoperte 37 mq, rendita Euro 189,80.

Stato conservativo:

Lotto 1 – scarsa. Assenza di parte di finiture e impianti

Lotto 2 – ordinario

Continuità delle trascrizioni:

Lotto 1 – si

Lotto 2 – si

Conformità urbanistica:



Lotto 1 – No. Presenza di difformità rispetto alla concessione edilizia originaria la cui sanabilità dipenderà dallo stato dimensionale delle restanti unità immobiliari non oggetto di esecuzione.

Assenza del certificato di agibilità.

Lotto 2 – No. Lievi difformità interne sanabili.

Stato di occupazione:

Lotto 1 – libero

Lotto 2 – libero



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

L’informativa per il debitore è stata inviata tramite posta raccomandata in data 17/11/2023 la quale è stata ritirata in data 23/11/2023 (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 152/2023 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. Giuseppe Werther Romagno Notaio, datata 15 giugno 2023;

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

Generalità della proprietà per entrambe le unità immobiliari:

- ---

Descrizione dell’immobile e certificazione catastale:

- a) Unità immobiliare ad uso abitazione sita nel **Comune di Sant’Antioco** avente accesso dal civico n.20 della via Massimo D’Azeglio, sviluppantesi al piano secondo, distinta nel **catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23**, categoria A/3, classe 1, vani 3, rendita euro 170,43.
- b) Unità immobiliare ad uso abitazione sita nel **Comune di Sant’Antioco** con l’interno 20 della località Mercuri, sviluppantesi al piano terra, distinta nel **catasto fabbricati al foglio 31, particella 219**, categoria A/7, classe 1, vani 1,5, rendita euro 189,90.

Quadro sinottico di provenienza nel ventennio:

a) Unità immobiliare sita nel **Comune di Sant'Antioco** in via Massimo D'Azeglio 20 censita al **catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23:**

- Atto di vendita a rogito del dottor Antonio Loi, ricevuto in data 10 dicembre 1950, registrato ad Iglesias in data 29 dicembre 1950 al n.772, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 20 gennaio 1951 al n.584 di registro generale e al n.530 di registro particolare, vol. 2671/130.

- a favore: ---.
- contro: ---.

- Successione legittima in morte del signor ---, nato a --- il giorno ---, deceduto il giorno --- (dichiarazione di successione registrata ad Iglesias in data 11 luglio 2002 al n.18, vol. 33, trascritta nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 1° febbraio 2003 al n.4924 di registro generale e al n.3922 di registro particolare.

- a favore:
 - ---. Quota 1/4.
 - ---. Quota 1/4.
 - ---. Quota 1/4.
 - ---. Quota 1/12.
 - ---. Quota 1/12.
 - ---. Quota 1/12.
- contro: ---.

- Atto di divisione a rogito del Dottor Luigi Ianni, Notaio in Oristano, ricevuto in data 11 gennaio 2005, repertorio 8749/2850, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 14 febbraio 2005 al n.4994 di registro generale e al n.3411 di registro particolare cui ha fatto seguito l'atto di rettifica a rogito del Dottor Luigi Ianni, Notaio in Oristano, ricevuto il 23 maggio 2005, repertorio n. 9178, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 24 giugno 2005 al n.22128 di registro generale e al n.14684.

- a favore:
 - ---.
 - ---.
 - ---.
- contro:
 - ---. Quota 1/4.
 - ---. Quota 1/4.
 - ---. Quota 1/4.



- ---. Quota 1/12.
- ---. Quota 1/12.
- ---. Quota 1/12.

- Atto di vendita a rogito del Dottor Marcello Dolia, Notaio in Cagliari, ricevuto in data 7 settembre 2007, repertorio 25799/12597, registrato a Cagliari in data 27 settembre 2007 al n.8981, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 27 settembre 2007 al n.38479 di registro generale e al n.25373 di registro particolare

- a favore: ---.
- contro:
 - ---.
 - ---.
 - ---.

- Atto di vendita a rogito del Dottor Giuseppe Werther Romagno, Notaio in Carbonia, ricevuto in data 28 novembre 2007, repertorio 13552/5734, registrato a Iglesias in data 13 dicembre 2007 al n.5665, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 14 dicembre 2007 al n.49486 di registro generale e al n.32528 di registro particolare.

- a favore:
 - ---
 - ---.
- contro: ---.

- Atto di vendita a rogito del Dottor Marco Gianluppi, Notaio in Cremona, ricevuto in data 29 maggio 2013, repertorio 6737/4245, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 6 giugno 2013 al n.14330 di registro generale e al n.11205 di registro particolare.

- a favore:
 - ---
- contro:
 - ---
 - ---



b) Unità immobiliare ad uso abitazione sita nel **Comune di Sant'Antioco** con l'interno 20 della località Mercuri, sviluppatasi al piano terra, distinta nel **catasto fabbricati al foglio 31, particella 219**, categoria A/7, classe 1, vani 1,5, rendita euro 189,90.

- Atto di vendita a rogito del Dottor Vittorio Giua Marassi, Notaio in Iglesias, ricevuto in data 1° settembre 1986, repertorio 37964/6498, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 26 settembre 1986 al n.18343 di registro generale e al n.13645 di registro particolare.

- a favore: ---
- contro: ---

- Atto di vendita a rogito del Dottor Michele Ronza, Notaio in Cremona, ricevuto in data 11 febbraio 2008, repertorio 1001/897, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 20 febbraio 2008 al n.5539 di registro generale e al n.3806 di registro particolare.

- a favore: ---
- contro: ---

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

a) Verbale di pignoramento trascritto nella conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 14 giugno 2017 al n.16679 di registro generale e al n.12425 di registro particolare, gravante sull'unità immobiliare sita nel Comune di Sant'Antioco in via Massimo D'Azeglio 20 censita al catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23:

- a favore: ---
- contro: ---

b) Verbale di pignoramento trascritto nella conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 26 giugno 2017 al n.17843 di registro generale e al n.13272 di registro particolare, gravante sull'unità immobiliare sita nel Comune di Sant'Antioco in località Mercuri censita al catasto fabbricati al foglio 31, particella 219:

- a favore: ---
- contro: ---

c) Verbale di pignoramento trascritto nella conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 1° giugno 2023 al n.18260 di registro generale e al n.13521 di registro particolare, gravante sulle due unità immobiliari site nel Comune di Sant'Antioco in via Massimo D'Azeglio 20 censita al catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23 e in località Mercuri censita al catasto fabbricati al foglio 31, particella 219:

- a favore: ---

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 dei beni oggetto di esecuzione e nello specifico:

- Immobile sito nel **Comune di Sant’Antioco**, via Massimo D’Azeglio 20, censito al **catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23**. (Allegato 2).
- Immobile sito nel **Comune di Sant’Antioco**, località Mercuri – complesso “I Ciclopi”, censito al **catasto fabbricati al foglio 31, particella 219**. (Allegato 3).

Trattandosi di unità immobiliari 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;”*

Gli atti di provenienza ultraventennale sono i seguenti:

- a) Immobile sito nel **Comune di Sant’Antioco**, via Massimo D’Azeglio 20, censito al **catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23**.
 - Atto di vendita a rogito del Dottor Marco Gianluppi, Notaio in Cremona, ricevuto in data 29 maggio 2013, repertorio 6737/4245, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 6 giugno 2013 al n.14330 di registro generale e al n.11205 di registro particolare. (Allegato 6).
- b) Immobile sito nel **Comune di Sant’Antioco**, località Mercuri – complesso “I Ciclopi”, censito al **catasto fabbricati al foglio 31, particella 219**.
 - Atto di vendita a rogito del Dottor Michele Ronza, Notaio in Cremona, ricevuto in data 11 febbraio 2008, repertorio 1001/897, trascritto nella Conservatoria dei RR.II. di Cagliari in data 20 febbraio 2008 al n.5539 di registro generale e al n.3806 di registro particolare. (Allegato 7).

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'esecutata (Allegato 14). La sig.ra ---, nata a --- il --
-risulta divorziata.

Quesito 3: *“descrive, 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'immobili oggetto di esecuzione è stato effettuato in data 5 marzo 2024 alla presenza del Sig.ra ---, parte esecutata, e del sig. ---, incaricato dall'Istituto di Vendite Giudiziarie – custode dei beni.

- a) Immobile sito nel **Comune di Sant'Antioco**, via Massimo D'Azeglio 20, censito al **catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23.**

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Sant'Antioco al piano secondo su fabbricato condominiale sito all'angolo tra la via Massimo D'Azeglio e la via Benedetto Croce.

Il fabbricato si estende per tre piano fuori terra (piano terra, primo e secondo) con disposizione planimetrica delle unità immobiliari in adiacenza alle pubbliche vie e parte interna destinata ai parcheggi.

Gli accessi al fabbricato sono disposti sulle due strade: sulla via Benedetto Croce al civico 2 è presente l'ingresso pedonale, diversamente quello carrabile è riscontrabile sulla via Massimo D'Azeglio al civico 20. Al centro del lotto sono presenti le parti comuni condominiali composte da scale esterne con ascensore che permettono di raggiungere il secondo livello ove è presente il bene oggetto di esecuzione.

Previo passaggio su porzione condominiale del secondo piano, l'accesso all'unità immobiliare è consentito da un ballatoio di proprietà esclusiva che si affaccia sul lato interno del complesso (lato parcheggi) con la presenza di una portafinestra di ingresso ed un adiacente finestra.

I confini dell'immobile possono essere così riassunti:

- Lato Nord: Via Benedetto Croce
- Lato Est. Catasto terreni: foglio 13, particella 2752
- Lato Sud. Catasto fabbricati: foglio 13, particella 7238, subalterno 27 (cortile interno)
- Lato Ovest. Catasto fabbricati: foglio 13, particella 7238, subalterno 32

La distribuzione degli spazi interni può essere così riassunta:

- Soggiorno A.C.: 17,38 mq
- Disimpegno: 2,40 mq
- Camera: 10,64 mq
- Bagno: 3,91 mq

Il totale della superficie utile dell'unità immobiliare è pari a 34,33 mq oltre agli spazi esterni (ballatoio) con sviluppo pari a 6,71 mq.

Le dotazioni impiantistiche sono da considerarsi in stato di mediocre manutenzione e si segnala l'assenza delle placche dell'impianto elettrico e dei climatizzatori.

Per quanto concerne le finiture, gli infissi sono di tipologia lignea così come i sistemi oscuranti (persiane), la pavimentazione è di tipologia ceramica così come i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura. Risultano assenti le porte interne così come gran parte degli arredi.

Il solaio inclinato di copertura è di tipologia lignea con travi e perlinato a vista.

Come verrà riportato nel quesito specifico, l'intero fabbricato risulta realizzato in difformità rispetto alla concessione edilizia originaria.

- b) Immobile sito nel **Comune di Sant'Antioco**, località Mercuri – complesso "I Ciclopi", censito al **catasto fabbricati al foglio 31, particella 219**.

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Sant'Antioco in località Mercuri presso il complesso denominato "I Ciclopi" posto nella costa sudoccidentale dell'Isola.

Il complesso risulta composto da svariati alloggi indipendenti affacciati su parti comuni di tipologia a schiera dislocate su ampi spazi verdi. Sono inoltre presenti delle zone servizi come un ristorante, una piscina ad uso condominiale etc.

Superato l'ingresso di accesso al complesso la configurazione spaziale interna viene definita dai viali contornati da elementi verdi che permettono sia di raggiungere i servizi del condominio e sia di raggiungere le singole unità immobiliari.

Le unità immobiliari risultano disposte sulla base della configurazione geomorfologica del terreno in schiere con vista sul mare. Nello specifico l'immobile oggetto di esecuzione è identificato con l'interno 20 e confinante con gli interni 19 e 21.

I confini dell'immobile possono essere così riassunti:

- Lato Nord-Est: zona condominiale comune
- Lato Sud-Est. Catasto fabbricati: foglio 31, particella 218

- Lato Sud-Ovest: zona condominiale comune
- Lato Nord-Ovest. Catasto fabbricati: foglio 31, particella 220

La distribuzione degli spazi interni può essere così riassunta:

- Monocale: 21,04 mq
- Bagno: 7,73 mq

Il totale della superficie utile dell'unità immobiliare è pari a 28,77 mq oltre agli spazi esterni (terrazza) con sviluppo pari a 16,48 mq.

Le dotazioni impiantistiche e le finiture sono da considerarsi in stato di normale manutenzione.

Per quanto concerne le finiture, gli infissi sono realizzati in alluminio con sistemi oscuranti dello stesso materiale (persiane), la pavimentazione è di tipologia ceramica così come i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura. Esternamente sono presenti degli arredi in muratura simili per l'intero complesso.

Come verrà riportato nel quesito specifico, l'unità immobiliare risulta realizzata con lievi difformità interne.

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 dei beni e quella contenuta nel pignoramento consentendone la sua univoca identificazione.

Si segnala che l'immobile sito nel Comune di Sant'Antioco, via Massimo D'Azeglio 20, censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23 ha come accesso principale pedonale quello di via Benedetto Croce 2 in quanto quello presente in visura è l'accesso carrabile.

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,”*



Entrambe le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano regolarmente accatastate.

Sono presenti delle difformità lievi difformità interne nell'immobile sito nel Comune di Sant'Antioco, in località Mercuri – complesso "I Ciclopi", censito al **catasto fabbricati al foglio 31, particella 219.**

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;"*

Il Comune di Sant'Antioco risulta dotato di Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale numero 10/2000. Attualmente risulta essere in adozione il nuovo P.U.C. in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, di conseguenza, come prescritto dalla normativa, risultano attive le misura di salvaguardia secondo cui avendo due strumenti urbanistici efficaci, ci si dovrà riferire alla norma più restrittiva fino al completamento dell'iter del nuovo strumento.

A seguito dell'accesso agli atti presso il servizio Edilizia Privata del Comune di Sant'Antioco è emerso quanto segue:

- a) Immobile sito nel **Comune di Sant'Antioco**, via Massimo D'Azeglio 20, censito al **catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23.**

L'immobile è ubicato in zona B1 / completamento residenziale come da Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sant'Antioco.

Oltre alla normativa urbanistica vigono i seguenti vincoli sul fabbricato:

- D4 / Danno potenzialmente molto elevato – PAI Sardegna – Mappa del danno potenziale (PAI_PGPA) – Rev. 2023.
- Piano Paesaggistico Regionale – Aree di Notevole Interesse Botanico e Fitogeografico / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004)
- Piano Paesaggistico regionale – Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme)
- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM2016 / Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016.
- SITAP: L1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo.

Il fabbricato sui cui insiste l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato edificato in forza della concessione edilizia 150 del 28 ottobre 2005 (cfr. Allegato 11).

In corso di edificazione del fabbricato sono state effettuate delle opere in difformità rispetto al titolo originario per cui è stata richiesta una variante alla concessione edilizia prot. 0002720 del 16/02/2007 la quale risulta **non approvata** (cfr. allegato 12); nella richiesta veniva segnalata la necessità di: una diversa suddivisione delle unità immobiliari, un adeguamento dei ballatoi interni, un diverso interramento rispetto al previsto come meglio dichiarato nella relazione tecnica allegata al fascicolo.

In risposta a quanto presentato il Comune di Sant'Antioco in data 21 maggio 2007 rispondeva che *“la richiesta deve essere riformulata in accertamento di conformità, relativamente alle variazioni prospettiche già eseguite e come risultano dal verbale di sopralluogo dei VV.UU. Dalla richiesta di accertamento di conformità deve essere escluso il marciapiede su via B. Croce, in quanto lo stesso non è compatibile con le norme della L.13/89.”*

Al diniego della variante inviata non è seguita alcuna pratica edilizia a livello condominiale lasciando valida la prima licenza edilizia del 2005.

Per quanto concerne l'immobile oggetto di esecuzione, nella concessione edilizia del 2005 si riscontra la presenza di un immobile di maggiore dimensione in luogo del quale sono state realizzate due unità immobiliari di minori dimensioni (attuali subalterni 23 e 32).

Viste le misure di salvaguardia attualmente in essere nel Comune di Sant'Antioco, il P.U.C. in adozione pone dei limiti dimensionali di 42 mq per unità abitativa nelle zone B1. L'unità oggetto di esecuzione risulta leggermente inferiore ai limiti imposti ma entro la tolleranza edilizia (D.L. 69 del 29/05/2024).

La sanatoria in accertamento di conformità dovrà essere predisposta sull'intero fabbricato e di conseguenza non si può avere la certezza circa l'esito in quanto possono essere presenti delle difformità non sanabili sulle altre unità immobiliari del compendio e non rilevabili dal sottoscritto all'interno del presente procedimento.



Non essendo conforme allo stato urbanistico l'immobile non risulta dotato del certificato di Agibilità.

- b) Immobile sito nel **Comune di Sant'Antioco**, località Mercuri – complesso "I Ciclopi", censito al **catasto fabbricati al foglio 31, particella 219**.

L'immobile è ubicato in zona FH / zone turistiche vincolate come da Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sant'Antioco.

Oltre alla normativa urbanistica vigono i seguenti vincoli sul fabbricato:

- Z9 / Aree antropizzate – Piano di utilizzo dei litorali di Sant'Antioco
- Aree tutelate Regione Sardegna – 300 m dal Mare / Vincolo di inedificabilità all'interno della Fascia dei 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, D.Lgs. 42/2004 art. 142 – comma 1, lett. a) - L.R. 45/1989 - art.10-bis – comma 1, lett. a)
- D4 / Danno potenzialmente molto elevato – PAI Sardegna – Mappa del danno potenziale (PAI_PGPA) – Rev. 2023.
- Piano Paesaggistico Regionale – Aree di Notevole Interesse Botanico e Fitogeografico / Faunistico / Falesie e versanti costieri Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004)
- Piano Paesaggistico regionale – Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme)
- Parco Geominerario Ambientale e Storico DM2016 / Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016.
- SITAP: L1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo.

Il complesso turistico "I Ciclopi" su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato edificato in forza della licenza edilizia 575 del 22 dicembre 1969 poi modificata con la numero 41 del 20 aprile 1973. (cfr. Allegato 13).

La tipologia edilizia relativa all'immobile oggetto di esecuzione risulta rispondente nello stato di fatto ad eccezione di una lieve modifica:

- Demolizione di una parete interne del vano bagno.

La difformità potrà essere sanata con una comunicazione per mancata SCIA tramite il pagamento di una sanzione.

L'unità immobiliare non risulta dotata certificato di Agibilità.

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

Trattandosi di due unità immobiliari distinte le unità immobiliari possono essere vendute i due lotti:

- Lotto 1: Immobile sito nel **Comune di Sant'Antioco**, via Massimo D'Azeglio 20, censito al **catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23**.
- Lotto 2: Immobile sito nel **Comune di Sant'Antioco**, località Mercuri – complesso "I Ciclopi", censito al **catasto fabbricati al foglio 31, particella 219**.

Le singole unità immobiliari non possono essere frazionate in quanto in tal caso non si avrebbero i requisiti igienico-sanitari necessari oltre alle superfici minime previste dalla normativa urbanistica.

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:

- ---, nata a --- il giorno ---, codice fiscale ---

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);"*

Entrambi gli immobili risultano liberi al momento del sopralluogo.

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;"*



Entrambe le unità immobiliari risultano libere e di conseguenze non occupate dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

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

Su entrambe le unità immobiliari non risultano presenti 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;”*

Entrambe le unità immobiliari non risultano gravate 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 di entrambe le unità immobiliari, ossia il più probabile che le stesse, in regime di ordinarietà, assumono 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 Sant'Antioco per immobili simili a quelli oggetto di stima.

Con tale ricerca si arriva ad un valore in €/mq su superficie commerciale, il quale dovrà essere moltiplicato per la superficie degli immobili oggetto dell'esecuzione; infine, si dovranno sottrarre i costi relativi alle opere edili per l'eliminazione degli abusi non sanabili e per riportarli ad uno stato di manutenzione ordinaria.

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 seguenti dati:

- a) Immobile sito in Sant'Antioco in via d'Azeglio 20 e censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23: valori relativi all'Anno 2024 semestre 1, Provincia di Cagliari, Comune di Sant'Antioco, Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO, destinazione prevalente: 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 700,00 ed un valore massimo pari ad euro 950,00.

- b) Immobile sito in Sant’Antioco in località Mercuri e censito al catasto fabbricati al foglio 31, particella 219: valori relativi all’Anno 2024 semestre 1, Provincia di Cagliari, Comune di Sant’Antioco, Fascia/zona: Suburbana/MALADROXIA – MERCURY – CALA SAPONE. Destinazione prevalente: ville e villini.

Per il caso specifico si utilizzerà la tipologia “ville e villini” così come individuabile nella visura storica catastale.

Le stesse tabelle prevedono un valore minimo a mq pari ad euro 1.500,00 ed un valore massimo pari ad euro 2.100,00.

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.

Per entrambe le unità immobiliari, i valori e le relative percentuali di ragguaglio in base alla tipologia di superficie, sono riportate nelle tabelle riepilogative che seguono.

UNITA’ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI SANT’ANTIOCO, VIA MASSIMO D’AZEGLIO 20, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 13, PARTICELLA 7238, SUBALTERNO 23			
TIPOLOGIA	SUPERFICIE	PERCENTUALE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
VANI PRINCIPALI E ACC. DIRETTI COMUNICANTI	mq 41,11	100%	mq 41,11
PERTINENZE COMUNICANTI CON I VANI PRINCIPALI (BALLATOIO)	mq 6,71	25%	mq 1,68
			TOT. mq 42,79

UNITA’ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI SANT’ANTIOCO, LOCALITA’ MERCURI, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 31, PARTICELLA 219			
TIPOLOGIA	SUPERFICIE	PERCENTUALE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA



VANI PRINCIPALI E ACC. DIRETTI COMUNICANTI	mq 36,01	100%	mq 36,01
PERTINENZE COMUNICANTI CON I VANI PRINCIPALI (TERRAZZA)	mq 16,48	25%	mq 4,12
			TOT. mq 40,13

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 le unità immobiliari 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 le unità immobiliari dovranno essere dotate, l'attività estimativa che è stata svolta si compone in sostanza di due fasi. Nella prima viene individuato il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari supposte in ordinario stato di manutenzione ed assenza di abusi edilizi. Nella seconda a tale valore verrà sottratto il costo, sinteticamente determinato, necessario per riportare gli immobili dallo stato attuale ad uno stato di manutenzione normale, oltre alla demolizione degli abusi o difformità non sanabili.

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 quelli 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 agli immobili 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:

IMMOBILI IN COMPARAZIONE PER UNITA' IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI SANT'ANTIOCO, VIA MASSIMO D'AZEGLIO 20, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 13, PARTICELLA 7238, SUBALTERNO 23					
	TIPOLOGIA EDILIZIA	UBICAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	PREZZO DI VENDITA	PREZZO UNITARIO €/mq
1	Abitazioni civili	Via Gialletto	74	85.000	1.148,64
2		Via Oristano	80	110.000	1.375,00
3		Via Trieste	65	54.000	830,76
4		Via San Giovanni Bosco	64	58.000	906,25
5		Viale Trento	59	69.000	1.169,49

IMMOBILI IN COMPARAZIONE PER UNITA' IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI SANT'ANTIOCO, LOCALITA' MERCURI, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 31, PARTICELLA 219					
	TIPOLOGIA EDILIZIA	UBICAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	PREZZO DI VENDITA	PREZZO UNITARIO €/mq
1	Ville e Villini	Loc. Mercuri	120	200.000	1.666,67
2		Loc. Maladroxia	172	270.000	1.569,77

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

- Abitazioni civili (unità immobiliare sita nel Comune di Sant'Antioco, in via Massimo D'Azeglio 20 censita al catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23): 1.086,03 €/mq.
- Ville e Villini (unità immobiliare sita nel Comune di Sant'Antioco, località Mercuri, censita al catasto fabbricati al foglio 31, particella 219): 1.618,22 €/mq.

Trattandosi di valori desunti da offerte di mercato e non da compravendite realmente effettuate si porterà in detrazione una percentuale pari al 5% da considerarsi come la trattabilità del prezzo. Di conseguenza il valore unitario sarà di seguito rideterminato:

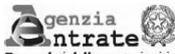
- Abitazioni civili (unità immobiliare sita nel Comune di Sant'Antioco, in via Massimo D'Azeglio 20 censita al catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23): $1.086,03 \text{ €/mq} * 0,95 = \mathbf{1.031,73 \text{ euro/mq}}$
- Ville e Villini (unità immobiliare sita nel Comune di Sant'Antioco, località Mercuri, censita al catasto fabbricati al foglio 31, particella 219): $1.618,22 \text{ €/mq} * 0,95 = \mathbf{1.537,31 \text{ euro/mq}}$

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 a:

- a) Immobile sito in Sant'Antioco in via d'Azeglio 20 e censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23: valori relativi all'Anno 2024 semestre 1, Provincia di Cagliari, Comune di Sant'Antioco, Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO, destinazione prevalente: residenziale.
- b) Immobile sito in Sant'Antioco in località Mercuri e censito al catasto fabbricati al foglio 31, particella 219: valori relativi all'Anno 2024 semestre 1, Provincia di Cagliari, Comune di Sant'Antioco, Fascia/zona: Suburbana/MALADROXIA – MERCURY – CALA SAPONE. Destinazione prevalente: ville e villini.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: SANT'ANTIOCO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO

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	1000	1450	L	3,7	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	950	L	2,8	3,8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

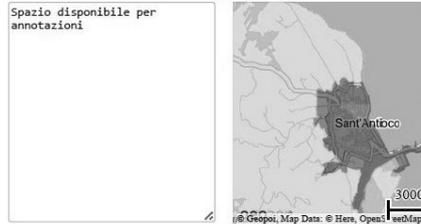


Figura 1: Valori OMI Anno 2024 semestre 1, Provincia di Cagliari, Comune di Sant'Antioco, Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: SANT'ANTIOCO

Fascia/zona: Suburbana/MALADROXIA - MERCURY - CALA SAPONE

Codice zona: E1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Normale	1500	2100	L	5.5	7.5	L

Stampa

Legenda



Figura 2: Valori OMI Anno 2024 semestre 1, Provincia di Cagliari, Comune di Sant'Antioco, Fascia/zona: Suburbana/MALADROXIA - MERCURY - CALA SAPONE

Confronto tra i valori unitari adottati e i listini immobiliari

Il confronto tra i valori unitari adottati ed i listini immobiliari viene sintetizzato nelle tabelle che seguono:

- a) Immobile sito in Sant'Antioco in via d'Azeglio 20 e censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23: valori relativi all'Anno 2024 semestre 1, Provincia di Cagliari, Comune di Sant'Antioco, Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO, destinazione prevalente: residenziale.

Tipologia edilizia	Listini	Listino OMI		Valore Adottato
		min	MAX	
Abitazioni civili	vendita	700,00	950,00	1.031,73

- b) Immobile sito in Sant'Antioco in località Mercuri e censito al catasto fabbricati al foglio 31, particella 219: valori relativi all'Anno 2024 semestre 1, Provincia di Cagliari, Comune di Sant'Antioco, Fascia/zona: Suburbana/MALADROXIA - MERCURY - CALA SAPONE. Destinazione prevalente: ville e villini.

Tipologia edilizia	Listini	Listino OMI		Valore Adottato
		min	MAX	
Ville e villini	vendita	1.500,00	2.100,00	1.537,31

Per quanto concerne l'immobile a) si evince che i valori unitari desunti dall'analisi di mercato risultano leggermente superiori ai dati OMI ma si considerano congrui per la tipologia di immobile e la localizzazione.

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:

- a) Immobile sito in Sant'Antioco in via d'Azeglio 20 e censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23: 1.031,73 euro/mq
- b) Immobile sito in Sant'Antioco in località Mercuri e censito al catasto fabbricati al foglio 31, particella 219: 1.537,31 euro/mq

Detrazioni per costi di manutenzione e demolizione abusi non sanabili

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 versano attualmente gli immobili, occorre portare in detrazione al valore sopra indicato i costi relativi ai lavori di adeguamento degli impianti in base alla normativa vigente, alla manutenzione ordinaria, alla demolizione degli abusi non sanabili, ai costi per le difformità sanabili e ai costi per le spese condominiali insolute.

- a) Immobile sito in Sant'Antioco in via d'Azeglio 20 e censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23:

- Manutenzione straordinaria, rifacimento impianti e finiture: alla luce dello stato dell'immobile si stima un valore pari ad euro 100,00 Euro/mq per ripristino degli impianti e delle finiture per renderlo così in uno stato di ordinaria manutenzione.

Superficie Commerciale x stima costi ripristino = valore in detrazione

43,55 mq x 100,00 Euro/mq = euro 4.355,00 (Iva di legge inclusa).

- Costi per spese condominiali insolute: a seguito delle dichiarazioni effettuate dall'esecutata risulta un debito di euro 400,00 per spese condominiali insolute. Tale somma non risulta verificata in quanto non è stato possibile reperire il contatto dell'amministratore condominiale nonostante la richiesta all'esecutata e al custode giudiziario.

- Costi di sanatoria per difformità condominiali: come esplicitato nella risposta ai quesiti precedenti l'intero fabbricato risulta realizzato difformemente rispetto alla concessione edilizia originaria e per l'immobile oggetto di valutazione è stato effettuato un frazionamento non autorizzato.

Per la regolarizzazione delle difformità dell'intero fabbricato si dovrà predisporre una pratica di "accertamento di conformità in sanatoria" su iniziativa condominiale i

cui esiti attualmente risultano incerti in quanto non si è a conoscenza dello stato delle altre unità immobiliari. Si stima un costo della quota parte dell'appartamento per suddetta pratica condominiale pari a euro 2.500,00 (oneri accessori inclusi) comprensiva delle spese tecniche i diritti di istruttoria e le sanzioni da corrispondere al Comune di Sant'Antioco.

Sulla base di quanto evidenziatosi si può affermare che i costi da portare in detrazione rispetto al valore stimato dell'immobile sono pari a: 4.355,00 euro + 400,00 euro + 2.500,00 euro = 7.255,00 euro.

- b) Immobile sito in Sant'Antioco in località Mercuri e censito al catasto fabbricati al foglio 31, particella 219:

Manutenzione straordinaria, rifacimento impianti e finiture: alla luce dello stato dell'immobile si stima un valore pari ad euro 50,00 Euro/mq per ripristino degli impianti e delle finiture per renderlo così in uno stato di ordinaria manutenzione.

Superficie Commerciale x stima costi ripristino = valore in detrazione
40,13 mq x 50,00 Euro/mq = euro 2.006,50 (Iva di legge inclusa).

Costi per spese condominiali insolute: a seguito della mail ricevuta dall'amministratore del condominio "I cicopi" risulta un debito di euro 15.791,18 per spese condominiali insolute.

Costi di sanatoria per difformità sanabili: risultano presenti delle lievi difformità urbanistiche e catastali negli spazi interni dell'unità immobiliare sanabili tramite una pratica edilizia autocertificativa per mancata SCIA e successiva variazione al catasto fabbricati tramite DOCFA. Il costo di suddette pratiche burocratiche insieme alle relative sanzioni è quantificabile in euro 2.500,00 oneri accessori inclusi.

Sulla base di quanto evidenziatosi si può affermare che i costi da portare in detrazione rispetto al valore stimato dell'immobile sono pari a: 2.006,50 euro + 15.791,18 euro + 2.500,00 euro = 20.297,68 euro.

Definizione del valore di mercato

Alla luce di quanto affermato nel paragrafo precedente, si procede alla determinazione del valore delle unità immobiliari 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.

- a) Immobile sito in Sant'Antioco in via d'Azeglio 20 e censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23:

$Vm * Sup.imm = 1.031,73 \text{ €/mq} * 42,79 \text{ mq} = VM 44.147,73 \text{ euro}$

Al valore dell'immobile andranno detratti i costi calcolati precedentemente:

$VM - Cn = 44.147,73 \text{ euro} - 7.255,00 \text{ euro} = VMImm 36.892,73 \text{ €}$

Per arrotondamento il valore stimato dell'immobile è pari a **36.900,00 €**

- b) Immobile sito in Sant'Antioco in località Mercuri e censito al catasto fabbricati al foglio 31, particella 219:

$Vm * Sup.imm = 1.537,31 \text{ €/mq} * 40,13 \text{ mq} = VM 61.692,25 \text{ euro}$

Al valore dell'immobile andranno detratti i costi calcolati precedentemente:

$VM - Cn = 61.692,25 \text{ euro} - 20.297,68 \text{ euro} = VMImm 41.394,57 \text{ €}$

Per arrotondamento il valore stimato dell'immobile è pari a **41.000,00 €**

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;”*

- a) Immobile sito nel **Comune di Sant'Antioco**, via Massimo D'Azeglio 20, censito al **catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23.**

A seguito delle dichiarazioni effettuate dall'esecutata risulta un debito di euro 400,00 per spese condominiali insolute. Tale somma non risulta verificata in quanto non è stato possibile reperire il contatto dell'amministratore condominiale nonostante la richiesta all'esecutata e al custode giudiziario.

- b) Immobile sito nel **Comune di Sant'Antioco**, località Mercuri – complesso “I Ciclopi”, censito al **catasto fabbricati al foglio 31, particella 219.**

A seguito delle ricerche effettuate si è entrati in contatto con l'amministratore del condominio “I Ciclopi” il quale ha inviato al sottoscritto il resoconto delle spese condominiali insolute ammontanti a 15.791,18 euro (cfr. Allegato 17) e così suddivise:

- Spese ordinarie gestioni 2019/2020, 2020/2021, 2021/2022, 2022/2023, 2023/2024, 2024/2025: 12.659,47 euro.
- Spese straordinarie gestioni 2019/2020, 2020/2021, 2021/2022, 2022/2023, 2023/2024, 2024/2025: 3.131,71 euro.

Le spese di gestione ordinarie per la gestione 2024/2025 risultano pari a 2.575,67 euro.

L'amministratore di condominio ha inoltre segnalato che è stato dato mandato ad un legale per il recupero del credito.

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 18.

Conclusioni:

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

Cagliari, 11.11.2024

II CTU

Ing. Alessandro Argiolas

Elenco Allegati:

- Allegato 1. Informativa per il debitore
- Allegato 2. Visura e planimetria catastale. Immobile sito nel Comune di Sant'Antioco, via Massimo D'Azeglio 20, censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23.
- Allegato 3. Visura e planimetria catastale. Immobile sito nel Comune di Sant'Antioco, località Mercuri – complesso "I Ciclopi", censito al catasto fabbricati al foglio 31, particella 219.
- Allegato 4. Ispezioni ipotecarie. Immobile sito nel Comune di Sant'Antioco, via Massimo D'Azeglio 20, censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23.
- Allegato 5. Ispezioni ipotecarie. Immobile sito nel Comune di Sant'Antioco, località Mercuri – complesso "I Ciclopi", censito al catasto fabbricati al foglio 31, particella 219.
- Allegato 6. Atto di compravendita del 29/05/2013, Rep. 6737 – Notaio Gianluppi Marco sede Cremona (CR). Immobile sito nel Comune di Sant'Antioco, via Massimo D'Azeglio 20, censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23.
- Allegato 7. Atto di compravendita del 11/02/2018, Rep. 1001 – Notaio Ronza Michele sede Cremona (CR). Immobile sito nel Comune di Sant'Antioco, località Mercuri – complesso "I Ciclopi", censito al catasto fabbricati al foglio 31, particella 219.
- Allegato 8. Documentazione fotografica. Immobile sito nel Comune di Sant'Antioco, via Massimo D'Azeglio 20, censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23.
- Allegato 9. Documentazione fotografica. Immobile sito nel Comune di Sant'Antioco, località Mercuri – complesso "I Ciclopi", censito al catasto fabbricati al foglio 31, particella 219.
- Allegato 10. Verbale di sopralluogo.



- Allegato 11. Documentazione urbanistica. Immobile sito nel Comune di Sant'Antioco, via Massimo D'Azeglio 20, censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23.
- Allegato 12. Documentazione urbanistica (variante non approvata). Immobile sito nel Comune di Sant'Antioco, via Massimo D'Azeglio 20, censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23.
- Allegato 13. Documentazione urbanistica. Immobile sito nel Comune di Sant'Antioco, località Mercuri – complesso "I Ciclopi", censito al catasto fabbricati al foglio 31, particella 219.
- Allegato 14. Certificato stato civile eseguito
- Allegato 15. Planimetria stato attuale. Immobile sito nel Comune di Sant'Antioco, via Massimo D'Azeglio 20, censito al catasto fabbricati al foglio 13, particella 7238, subalterno 23.
- Allegato 16. Planimetria stato attuale. Immobile sito nel Comune di Sant'Antioco, località Mercuri – complesso "I Ciclopi", censito al catasto fabbricati al foglio 31, particella 219.
- Allegato 17. Resoconto spese di manutenzione ordinaria e straordinaria condominio "I Ciclopi" per immobile censito al catasto fabbricati al foglio 31, particella 219.
- Allegato 18. Check List
- Allegato 19. Invio relazione al creditore e al debitore.
- Allegato 20. Copia relazione epurata dei dati sensibili

