



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



SEZ. CIVILE

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 280/2021 R.G.E.**

\*\*\*\*

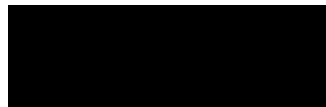


**Creditore Procedente**

*4MORI SARDEGNA S.r.L.*



**Debitore Esecutato**



G.E. Dott.ssa Silvia Cocco

C.T.U. Ing. Nicoletta Mattana



**PREMESSA**

La sottoscritta ing. Nicoletta Mattana, nata a Cagliari il 26 aprile 1974 con studio in Elmas, via Maestrale n. 24, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 6203, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cagliari, nominata Consulente Tecnico nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, in data 12/10/2023, dal G.E. Dott.ssa Silvia Cocco, in virtù di quanto esposto, al CTU viene richiesto quanto segue:

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo ufficio;*
- 2) *a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
  - b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*
  - c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
  - d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
  - e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando che 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 dichiarazioni 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, 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'articolo 34 DPR 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% 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 l'immobile è "libero" o "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 di 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 che 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 sottoscritta al fine di evadere l'incarico ricevuto, esaminata la documentazione presente nel fascicolo, ha proceduto alle indagini e ai rilievi del caso, esponendo qui di seguito i risultati.

<b>RIASSUNTO RIEPILOGATIVO PRINCIPALI DATI IDENTIFICATIVI RES. 280/2021</b>	
CREDITORE PROCEDENTE	4MORI SARDEGNA S.r.L. per essa la mandataria Prelios Credit Servicing S.p.A. rappresentata dalla Prelios Credit Solution S.p.A.
DEBITORE/I	[REDACTED]
STATO CIVILE	Coniugato in comunione dei beni
IMMOBILE PIGNORATO	Villino di tipologia unifamiliare, composto da 9 nove vani che si sviluppano su piano seminterrato, terra e primo piano
DATI CATASTALI	NCEU foglio 1 particella 9522 (ex 1055 Catasto Terreni)
INDIRIZZO	Via Antonio Segni n. 66/68 Barracca Manna
DOC.ART. 567, cpc	Completa
DESTINAZIONE	Piano Urbanistico di Risanamento di Barracca Manna in zona Rcb a "Completamento Residenziale".
CONFORMITÀ URB.	Abusi non sanabili da demolire/eliminare
CONFORMITÀ CATASTO	Presente planimetria catastale conforme allo stato di fatto con lievi difformità
VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE	350 370,00 €
A DEDURRE costi	-14 632,00 €
<b>VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE</b>	<b>335 700,00 €</b>

## IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO – DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di pignoramento è villino unifamiliare, situato nel comune di Cagliari/Pirri in via Antonio Segni 66/68, identificato al NCEU al foglio. 1 particella 9522 (ex 1055 Catasto Terreni). L'immobile risulta per l'intera proprietà del debitore che risulta sposato in comunione dei beni.

### QUESITO 1

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

La sottoscritta in data 30/10/2023 inviava l'informativa del debitore come disposto dal G.E. tramite raccomandata con ricevuta di ritorno che veniva ricevuta il giorno 16/11/2023.

### QUESITO 2

*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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti*

È stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. e nel fascicolo dell'esecuzione è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relativo all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.



Si dà atto che dalla relazione notarile si evince la provenienza ultraventennale dell'intera proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, acquisito con atto di compravendita a rogito del notaio Ercole Bartoli del 09/03/1984 Registro Particolare 6853.

Da una verifica della documentazione agli atti e dalla documentazione acquisita presso il portale dell'Agenzia delle Entrate risulta per l'immobile ubicato nel Comune di Cagliari in località "Barracca Manna", via Antonio Segni n. 68; NCEU foglio 1 particella 9522, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all'ultimo ventennio, sono le seguenti:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/2021 - Registro Particolare 19441 Registro Generale 26243 Pubblico ufficiale U.N.E.P. DI CAGLIARI Repertorio 2733/2021 del 12/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Cagliari foglio 1 particella 1055

A FAVORE 4 Mori Sardegna srl con sede in Conegliano (TV)  
CONTRO: [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO del 26/03/2008 - Registro Particolare 1908 Registro Generale 10583 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Alberto Floris,

Abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Cagliari foglio 1 particella 1055  
A FAVORE Banco di Sardegna S.P.A. con sede in Cagliari

CONTRO: [REDACTED]

TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/08/1984 Registro Generale 8532 e Registro Particolare 6853 del 05/04/1984

Atto di compravendita a rogito del notaio Ercole Bartoli del 09/03/1984

A FAVORE [REDACTED]

Piena proprietà Immobile sito in Cagliari/Pirri più precisamente al Catasto Terreni Foglio 1 Particella 105

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**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'immobile oggetto del procedimento si trova nel comune di Cagliari/Pirri nella zona di Is Campus Barracca Manna, in via Antonio Segni 66/68, identificato al NCEU al foglio 1 particella 9522 (ex 1055 Catasto Terreni). Si tratta di un'abitazione unifamiliare che si sviluppa su tre piani: piano seminterrato, piano terra e piano primo.

L'immobile confina con la via Antonio Segni, con proprietà privata, con vicolo e con altra proprietà.

Si accede all'immobile tramite i cancelli in metallo, sia pedonale che carrabile, che si trovano sul fronte strada. Si arriva al piano terra passando per le scale esterne che si trovano sulla parte destra del fabbricato e portano alla balconata del fronte principale da cui è possibile accedere all'interno dell'immobile passando dal portoncino d'ingresso da cui si accede ad un salotto collegato direttamente tramite delle aperture con volta ad arco alla zona pranzo e a un disimpegno. La zona pranzo in cui si trova un ampio camino rifinito in ciliegio, è ben illuminata da ampie finestre e porte finestre, e rappresenta il cuore dell'unità immobiliare, in cui si affacciano la scala, finemente rifinita che porta al piano superiore dove si trova la zona notte, e la zona cucina con le volte ad arco e con l'isola in muratura finemente rifinita. Dalla cucina è possibile accedere direttamente al patio dell'immobile che si affaccia sul giardino. Dalla zona pranzo tramite un disimpegno si accede al bagno, composto da lavandino con mobile rivestito in marmo e legno, tazza wc, bidet, e doccia. Il disimpegno è collegato al salotto d'ingresso.

È presente una balconata che percorre i tre lati liberi dell'immobile, sul prospetto principale e laterale e il retro dove si trova un loggiato con copertura amovibile in legno e tegole e un'ampia terrazza scoperta che arriva sino al muro di recinzione.

Il piano primo è destinato alla zona notte in cui si trova un'ampia camera matrimoniale, dotata di finestra e porta finestra che si affaccia sulla terrazza. Sono inoltre presenti due stanze con superficie inferiore ai 9 m<sup>2</sup>, un bagno non ancora ultimato, un ripostiglio e un disimpegno in cui sono presenti due lucernai che permettono una illuminazione naturale, una terrazza e balconi sui tre lati.



Il piano seminterrato è costituito da due ambienti finestrati e comunicanti mediante ampie aperture le cui volte sono rifinite con archi in pietra naturale.

È presente una terza zona adibita a monolocale, abusiva, realizzata successivamente all'istanza di condono, in cui è presente una zona adibita a cucina, una zona letto e un bagno.

Il fabbricato si affaccia su un giardino ben curato che si sviluppa su vari livelli in cui è presente un barbecue in muratura rifinito con pietra naturale.

Il piano terra e il piano primo sono collegati da una scala interna mentre per accedere allo scantinato si passa direttamente dal giardino.

Le superfici nette calpestabili interne sono le seguenti:

<b>SUPERFICI UTILI DEI SINGOLI AMBIENTI</b>	
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>mq</b>
<b>PIANO TERRA</b>	
SALOTTO	7,3
PRANZO	49,3
DISIMPEGNO	1,2
CUCINA	9,1
BAGNO	6,5
RIPOSTIGLIO PIANO TERRA	1
BALCONI	27,5
<b>PIANO PRIMO</b>	
LETTO MATRIMONIALE	18,7
STANZA 1	7,5
STANZA 2	6,6
RIPOSTIGLIO	0,9
DISIMPEGNO	9,6
BALCONI E TERRAZZA	60
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>	
	80
<b>GIARDINO E SUPERFICI ESTERNE</b>	
	300



### **Caratteristiche interne ed esterne**

Il fabbricato è realizzato con una struttura portante in mattoni laterizi (muro blocco) con spessore di 25 cm su cui caricano i solai con spessore di 20 cm, mentre i tramezzi interni di divisione tra i vani sono dello spessore di 10 cm.

In generale l'unità immobiliare al suo interno si presenta in uno stato definibile più che buono.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate con colori chiari e pittura della tipologia stuccato veneziano. Le volte e i profili verticali delle aperture al piano terra sono rifinite con pietra naturale e nel seminterrato le rifiniture in pietra si ritrovano sulle volte. I soffitti al piano terra, intonacati al civile e tinteggiati, sono arricchiti con dei decori in gesso sia lungo tutto il perimetro sia in prossimità del lampadario. I pavimenti, sia al piano terra che nel seminterrato, sono realizzati in mattonelle in gres impreziositi da cornici decorative tipo mosaico e rifiniti da battiscopa della stessa tipologia delle mattonelle; le pareti del bagno sono placcate con mattonelle in gres porcellanato; le soglie delle porte d'accesso e dei davanzali sono in granito; le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio e sono dotati di persiane in legno.

La facciata esterna risulta finemente rifinita con pietra naturale e pittura chiara, come anche tutta la recinzione perimetrale.

La copertura è a falde inclinate con rivestimento in tegole della tipologia a coppo curvo trafileato.

Nella terrazza al piano primo, che si estende su una superficie di 48 m<sup>2</sup>, è presente una pergola in legno passante e si può godere di un panorama di rilievo.

I balconi e le terrazze sono pavimentati con mattonelle in gres.

Le condizioni esterne dell'immobile sono buone e il giardino risulta ben curato e piantumato con alberi e piante di pregio, gli infissi esterni in legno necessitano di manutenzione.

Si precisa che il bagno presente al primo piano risulta incompleto, mancano i sanitari e le rifiniture.



## Impianti

L'immobile è dotato di impianto idrico, fognario ed elettrico; è presente la predisposizione dell'impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio ma risulta non funzionante; al piano terra è presente una pompa di calore nella zona pranzo, al primo piano è presente una pompa di calore in ogni stanza.

Il fabbisogno d'acqua calda sanitaria è soddisfatto da un impianto a gas la cui caldaia è situata nella terrazza sul retro.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

In relazione agli impianti suddetti non risulta alcuna dichiarazione di conformità.

### 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.*

La descrizione del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento. I dati catastali corrispondono a quelli del pignoramento.

### 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;*

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto per quanto riguarda la disposizione dei vani principali, presenta invece alcune lievi difformità relative al balcone sul fronte principale e alla scala esterna che nello stato di fatto risulta essere realizzata in aderenza con il fabbricato.

Si ritiene che tale difformità derivino da un mero errore di trascrizione grafica del tecnico che al tempo ha redatto la planimetria catastale, in quanto facendo un confronto tra la situazione dello stato attuale e la documentazione presentata in fase di istanza di sanatoria risulta che i profili attuali coincidono con quelli del fabbricato fotografato ai tempi della richiesta del condono.

Sarà necessario quindi fare una semplice pratica catastale di aggiornamento per un costo di circa 600,00 €.

#### 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 dichiarazioni 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, 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'articolo 34 DPR 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali.

È stato verificato che l'immobile oggetto di pignoramento ricade nel Piano Urbanistico di Risanamento di Barracca Manna in zona Rcb a "Completamento Residenziale".

Per quanto riguarda la verifica della conformità urbanistica, la sottoscritta dopo aver acquisito la documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Cagliari a seguito di richiesta di accesso agli atti, ha potuto riscontrare la situazione sotto descritta.

L'immobile in questione è stato realizzato in totale assenza di autorizzazione edilizia. Presso il Comune di Cagliari risulta presentata in data 17/11/1986 prot. 17042/B2, a nome del debitore, una domanda di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, relativa all'immobile come rappresentato negli elaborati grafici allegati all'istanza.

Presso l'ufficio Condono del Comune di Cagliari, data la regolarità della domanda e delle relative ricevute attestanti il pagamento dell'intera oblazione, risulta che la domanda di sanatoria, ai sensi della L. 47/85, sia in fase di definizione e di rilascio del titolo, ma allo stato attuale sono stati riscontrati degli abusi non rappresentati negli elaborati grafici presentati in fase di istanza di condono in quanto realizzati successivamente.

È stato rilevato un primo abuso che riguarda l'ampliamento del piano interrato in cui è stato realizzato un monolocale indipendente, con una superficie di circa 43 m<sup>2</sup>, (con scale esterne annesse), che si sviluppa oltre la sagoma del fabbricato, nella zona sottostante e anche oltre il loggiato realizzato sul retro del fabbricato.

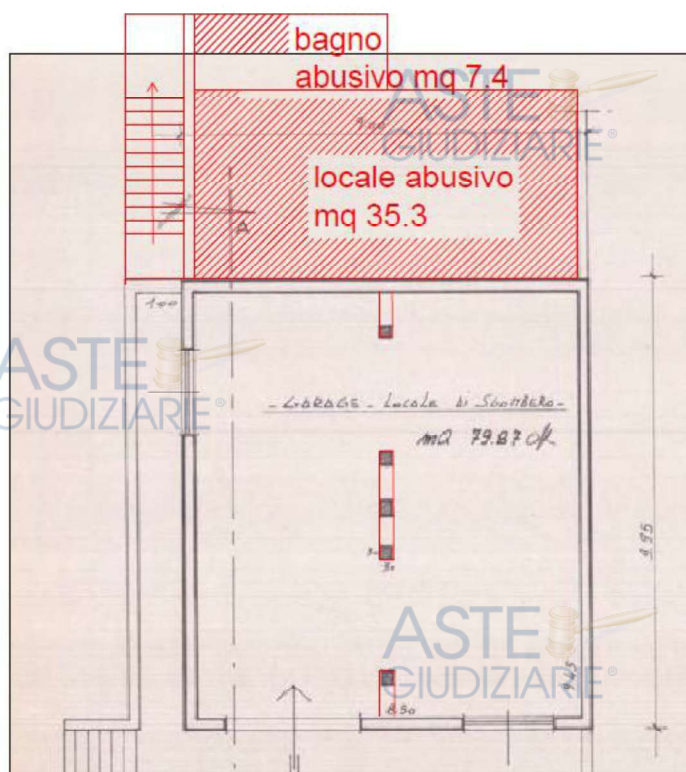


Figura 1. planimetria del Piano Seminterrato con l'evidenza degli abusi

E inoltre presente un ampio loggiato con una copertura amovibile realizzata in aderenza al fabbricato su due lati, che occupa una superficie di 35 m<sup>2</sup> anch'essa realizzata successivamente all'istanza di condono.

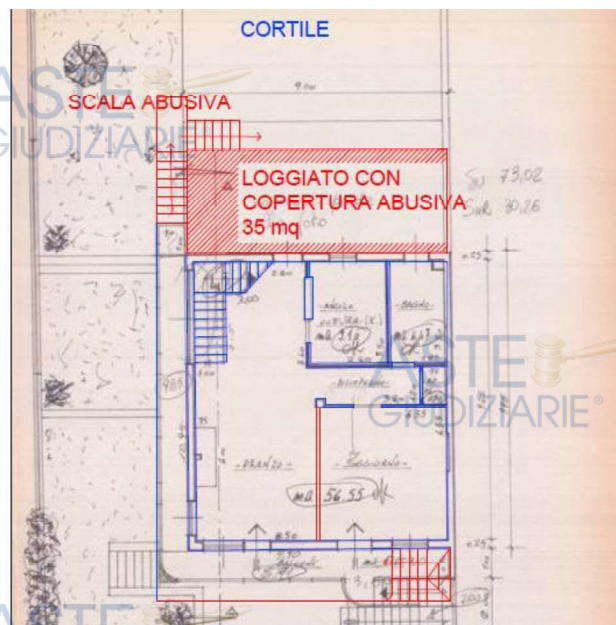


Figura 2. planimetria al piano terra con l'indicazione degli abusi e delle difformità in rosso

Si ritiene che per tali abusi non si possa applicare alcuna sanatoria, in quanto, ammesso pure che le opere siano state realizzate prima del 31/03/2003 (termine ultimo per la realizzazione delle opere abusive sanabili con l'ultimo condono del 2003), non trova comunque applicazione, per la riapertura dei termini del condono, ai sensi dell'art. 40, comma 6 della L.47/85), poiché la data di insorgenza del credito risulta posteriore alla data di entrata in vigore della legge dello stesso condono 2003. Inoltre, tali opere sono state realizzate in maniera difforme da quanto previsto dagli strumenti urbanistici attualmente vigenti. Si conclude quindi che tali opere abusive non sono sanabili e quindi dovranno essere demolite.

Per quanto riguarda l'immobile, così come rappresentato al momento della richiesta di sanatoria è stata riscontrata una differenza rispetto alla situazione di fatto in quanto, negli elaborati grafici presentati al Comune di Cagliari, in allegato alla domanda di condono, la superficie del lotto indicata nelle tavole pari a 488,21 m<sup>2</sup> risulta maggiore di quella effettivamente riscontrata che risulta di circa 420 m<sup>2</sup>.

Nella planimetria al piano terra dell'elaborato grafico allegato alla domanda di condono, è presente una lieve difformità riguardante la rappresentazione della zona pranzo soggiorno che sono rappresentate con un unico ambiente, ma nella situazione di fatto,

così come nella planimetria catastale allegata alla domanda di condono, la zona pranzo e il salotto sono fisicamente separati da un tramezzo.

Sono state inoltre rilevate delle lievi difformità relative alla scala esterna d'accesso all'unità immobiliare che risulta realizzata in aderenza al fabbricato diversamente da quanto riportato negli elaborati grafici presentati in allegato alla domanda di condono, e alla larghezza della balconata sul prospetto principale del fabbricato che costeggia la scala che risulta avere una larghezza di 1.90 m e una sagoma diversa da quella riportata nell'elaborato grafico presentato in allegato alla domanda di sanatoria.

Si ritiene che tali difformità derivino da un mero errore di trascrizione grafica del tecnico, in quanto facendo un confronto tra la situazione dello stato attuale e la documentazione presentata in fase di istanza di sanatoria risulta che i profili attuali della balconata e la scala siano uguali alla situazione attuale come si rileva dalle fotografie allegata alla richiesta del condono, (si veda allegato fotografico dell'istanza di sanatoria).

Si ritiene che al fine di ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, (al netto degli abusi), sia necessario l'espletamento dei seguenti adempimenti:

- presentazione di tutta la documentazione grafica corredata di perizia tecnica con relativa documentazione fotografica del fabbricato comprovante la sua conformità alla planimetria catastale, o agli elaborati grafici allegati alla domanda di condono.
- oneri per spese tecniche relative all'espletamento delle pratiche di sanatoria che ammontano ad € 2.500,00
- demolizione di tutte le opere che attualmente risultano difformi dalla planimetria catastale o da quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla domanda di condono.

#### 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;*

Si ritiene che il bene pignorato non sia vendibile in più lotti.

**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 congruagli 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 pignorato è di proprietà del debitore per l'intera quota.

**QUESITO 9**

*Accerti se l'immobile è "libero" o "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 di documenti rinvenuti o esibiti);*

L'immobile pignorato risulta occupato dal debitore e dal coniuge.

**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 pignorato risulta occupato dal debitore.



**QUESITO 11**

*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 pignorato risulta libero da vincoli artistici, storici, 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 pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il debitore vanta il diritto di proprietà su tale bene.

**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;*

Per poter procedere alla determinazione dell'immobile, la sottoscritta ha ritenuto adeguato allo scopo della stima utilizzare la metodologia di stima sintetico comparativa, basandosi sull'esame della situazione di mercato degli immobili aventi analoghe caratteristiche, tenendo conto delle specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare (ubicazione, destinazione, tipologia costruttiva, età, stato di conservazione e manutenzione).

Tale metodo prevede, dapprima la ricerca di un valore medio di mercato, a metro quadro, di fabbricati che siano stati oggetto di vendita in condizioni normali di mercato, con caratteristiche simili al fabbricato da stimare, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, al quale si applicano poi dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche peculiari

dell'immobile oggetto di stima, quali età, stato e qualità, dislocazione degli ambienti all'interno delle abitazioni e relativo rispetto delle norme igienico sanitarie (presenza di disimpegni, superfici aeroilluminanti ecc.), esposizione e panoramicità, dimensione, inquinamento da traffico, numero dei servizi igienici presenti, presenza o meno di impianti di riscaldamento e/o condizionamento, presenza o meno di giardini e/o aree per parcheggi ecc.

Per l'individuazione dei prezzi di mercato dei beni simili a quello di stima, sono state svolte delle indagini presso le agenzie immobiliari che operano nella zona di Cagliari, supportate da una verifica dei valori pubblicati nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Il prezzo di mercato dell'immobile oggetto di stima è risultato convergere verso un valore di 1.800,00 €/m<sup>2</sup> di superficie commerciale, avendo calcolato quest'ultima come somma della superficie utile, del 25% dei balconi, terrazze e simili, del 50% del seminterrato, del 15% della superficie scoperta in godimento esclusivo (cortili, giardini e simili).

Nel caso in esame la SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA è pari a 229 mq

#### **VALORE DI MERCATO STIMATO**

Superficie Commerciale x Valore Unitario €/m<sup>2</sup> = 229 x 1.800 = **412 200,00 €**

Dall'analisi delle caratteristiche peculiari del fabbricato, considerando la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, la situazione urbanistica dell'immobile, gli adempimenti necessari per ottenere la concessione in sanatoria, la sottoscritta ha ritenuto congruo applicare un coefficiente correttivo pari a 0,85, da cui deriva il seguente valore:

**Valore complessivo dell'immobile 350 370,00 €**

Il valore dell'immobile così ottenuto verrà decurtato degli importi delle spese da sostenere per l'ottenimento della concessione in sanatoria, delle spese per le demolizioni delle opere abusive e di ripristino dell'immobile e delle spese tecniche relative alla definizione della sanatoria. Tali spese si riassumono nei prospetti che seguono.

<b>SPESE DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO</b>	
PIANO SEMINTERRATO	6 100,00 €
PIANO TERRA	1 500,00 €
TOTALE LAVORI	7 600,00 €
IVA SUI LAVORI	1 672,00 €
SPESE TECNICHE	1 500,00 €
IMPREVISTI	760,00 €
<b>TOTALE OPERE EDILI DI DEMOLIZIONE</b>	<b>11 532,00 €</b>

<b>SPESE DEFINIZIONE SANATORIA</b>	
COSTI DEFINIZIONE SANATORIA	2 500,00 €
COSTI AGGIORNAMENTO CATASTO	600,00 €
<b>TOTALE COSTI PROFESSIONISTA</b>	<b>3 100,00 €</b>

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE	350 370,00 00 €
A DETRARRE COSTI DEMOLIZIONE +	-14 632,00 €
<b>VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DEI COSTI DEF. SANATORIA</b>	<b>335 738,00 €</b>

Valore finale dell'immobile arrotondato a **335.700,00 €**



## 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;*

Non è presente il condominio.



### 1 CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi, la scrivente rassegna la relazione di consulenza tecnica.



Cagliari, 06 novembre 2024



In fede

Il CTU

Dott. Ing. Nicoletta Mattana



Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Planimetria catastale
3. Visura catastale
4. Documenti ufficio tecnico Comune di Cagliari
5. Certificato di matrimonio
6. Atto di compravendita
7. Verbale di sopralluogo

