

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



R.E. 358 / 2022

<i>Creditore:</i>	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
<i>Debitore:</i>	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
<i>Giudice dell'Esecuzione:</i>	Dott.ssa Silvia Cocco



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.

Dott. Ing. Mauro Porcu

Studio Tecnico Cofano Porcu Ingegneri Associati

Via Agrigento, 1 - 09126 Cagliari

Tel / Fax 070 380793 - E-mail: cofano.porcu.ing@tiscali.it



INDICE

0	Indice	Pag.	1
1	Premessa	Pag.	2
2	Risposte ai quesiti	Pag.	2
	Quesito 1)	Pag.	2
	Quesito 2)	Pag.	2
	Quesito 3)	Pag.	5
	Quesito 4)	Pag.	7
	Quesito 5)	Pag.	7
	Quesito 6)	Pag.	7
	Quesito 7)	Pag.	8
	Quesito 8)	Pag.	8
	Quesito 9)	Pag.	9
	Quesito 10)	Pag.	9
	Quesito 11)	Pag.	9
	Quesito 12)	Pag.	9
	Quesito 13)	Pag.	9
	Quesito 14)	Pag.	11
	Quesito 15)	Pag.	11

ALLEGATI

Allegato 1	Verbale di sopralluogo del 12/04/2024
Allegato 2	Stato attuale - Pianta piano terra e pianta piano interrato
Allegato 3	Visura storica per immobile al 28/03/2024 - Immobile
Allegato 4	Visura storica per immobile al 06/05/2024 - Area sedime fabbricato
Allegato 5	Planimetrie catastali al 28/03/2024
Allegato 6	Estratto di mappa al 28/03/2024
Allegato 7	Ispezioni ipotecarie al 06/05/2024
Allegato 8	Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - Costituzione di rendita vitalizia del 11/04/1995 - Notaio XXXXXXX
Allegato 9	Atto di compravendita del 19/07/2012 - Notaio XXXXXXX
Allegato 10	DUAAP del 07/04/2011 (codice univoco n.19, prot. n.5501)
Allegato 11	DUAAP in variante del 26/06/2012 (codice univoco n.691, prot. n.10181)
Allegato 12	Dichiarazione di Agibilità parziale del 20/09/2012 (codice univoco 786, prot. n.14629)
Allegato 13	Certificato di stato civile sig. XXXXXXX del 15/04/2024
Allegato 14	Comunicazione dell'Amministratore di Condominio (Gruppo SAMA)
Allegato 15	Documentazione fotografica

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Mauro Porcu, con studio professionale in Cagliari, via Agrigento 1, in data 27 aprile 2023 è stato nominato consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.) dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Silvia Cocco nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.E. 358/2022, promosso dal creditore XXXXXXXX nei confronti del sig. XXXXXXXX.

In data 15 maggio 2023 ha prestato il giuramento di rito.

Il C.T.U. ha effettuato l'accesso agli atti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cagliari, presso l'Archivio Notarile di Cagliari e presso l'ufficio tecnico del Comune di Sinnai per ottenere la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico.

In data 12 aprile 2024 alle ore 09:00 ha svolto un sopralluogo (allegato 1) presso l'immobile pignorato sito in via Sant'Antonio n.10 a Sinnai (CA), alla presenza anche dei signori:

- ing. XXXXXXXX collaboratore del C.T.U.;
- sig. XXXXXXXX debitore.

2. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1)

“provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio”

In data 22 giugno 2023 il C.T.U. ha consegnato all'esecutato l'informativa per il debitore.

QUESITO 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.;”*

Il C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione agli atti, riscontrando la presenza del certificato notarile redatto in data 21/04/2023 dalla Dott.ssa XXXXXXXX, notaio in Palermo ed iscritto

presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, attestante le risultanze delle ispezioni ipotecarie e catastali esperite a tutto il ventennio anteriore alla data del 21/12/2022.

In data 06/05/2024 ha, inoltre, eseguito le necessarie ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cagliari (allegato 7).

Sulla base dei documenti in atti e dei riscontri eseguiti, predispone di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Titolo:	Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - Costituzione di rendita vitalizia (Terreno sito in Sinnai (CA), distinto al Catasto Terreni, foglio 28, mapp. 136)
Notaio:	Dott. XXXXXXXX
A favore di:	XXXXXXX (1/1 nuda proprietà)
Contro:	XXXXXXX
Data:	11/04/1995 - Rep. 50625 - Racc.7681
Trascrizione:	Cagliari - 26/04/1995 - R.G. 10831 - R.P. 7207
Note:	Il sig. XXXXXXXX si è riservato l'usufrutto vita natural durante. Le successive note di rettifica (07/02/1997 - R.G. 3166 - R.P. 2223 e 26/06/2007 - R.G. 25681 - R.P. 16668) non si riferiscono al mappale in oggetto.

Titolo:	Atto ricognitivo di proprietà (Terreni siti in Sinnai (CA), distinti al Catasto Terreni, foglio 28, mapp. 364 e 441)
Notaio:	Dott. XXXXXXXX
A favore di:	XXXXXXX
Contro:	XXXXXXX
Data:	12/06/2009 - Rep. 127210 - Racc. 27851
Trascrizione:	Cagliari - 24/06/2009 - R.G. 19543 - R.P. 13837

Titolo:	Atto di compravendita (Terreni siti in Sinnai (CA), distinti al Catasto Terreni, foglio 28, mapp. 467, 469 e 472)
Notaio:	Dott. XXXXXXXX
A favore di:	XXXXXXX
Contro:	XXXXXXX
Data:	21/06/2011 - Rep. 97713 - Racc. 41033
Trascrizione:	Cagliari - 18/07/2011 - R.G. 22181 - R.P. 15473

Titolo:	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (Terreni siti in Sinnai (CA), distinti al Catasto Terreni, foglio 28, mapp. 467, 469 e 472)
Notaio:	Dott. XXXXXXXX
A favore di:	XXXXXXX
Contro:	XXXXXXX
Data:	26/09/2011 - Rep. 97920 - Racc. 41216
Iscrizione:	Cagliari - 07/10/2011 - R.G. 29768 - R.P. 5323

Titolo:	Frazionamento in quota - Importo € 120.000 <i>(Immobile ad uso civile abitazione sito in Sinnai (CA), località Bellavista Cirronis, distinto al Catasto Fabbricati, foglio 28, mapp. 481, subb.5 e 55)</i>
Notaio:	Dott. XXXXXXXX
A favore di:	XXXXXXXX
Contro:	XXXXXXXX
Data:	11/06/2012 - Rep. 98529 - Racc. 41734
Iscrizione:	Cagliari - 22/08/2012 - R.G. 23006 - R.P. 2138

Titolo:	Atto di compravendita <i>(Immobile ad uso civile abitazione sito in Sinnai (CA), località Bellavista Cirronis, distinto al Catasto Fabbricati, foglio 28, mapp. 481, subb.5 e 55)</i>
Notaio:	Dott. XXXXXXXX
A favore di:	XXXXXXXX
Contro:	XXXXXXXX
Data:	19/07/2012 - Rep. 98626 - Racc. 41815
Trascrizione:	Cagliari - 13/08/2012 - R.G. 22175 - R.P. 17622
Note:	Il sig. XXXXXXXX si accolla e fa propria la corrispondente quota del mutuo originario (€ 120.000).

Titolo:	Costituzione di vincolo <i>(Immobile ad uso civile abitazione sito in Sinnai (CA), località Bellavista Cirronis, distinto al Catasto Fabbricati, foglio 28, mapp. 481, subb.5 e 55)</i>
Notaio:	Dott. XXXXXXXX
A favore di:	XXXXXXXX
Contro:	XXXXXXXX
Data:	19/07/2012 - Rep. 98626 - Racc. 41815
Trascrizione:	Cagliari - 13/08/2012 - R.G. 22176 - R.P. 17623
Note:	Il sig. XXXXX è stato ammesso a beneficiare del contributo previsto dall'art.2 della Legge 30/12/1985, n.32 relativamente alla quota di mutuo accollata e previa assunzione degli obblighi di cui all'art. 7 della suddetta legge.

Titolo:	Verbale di pignoramento immobili <i>(Immobile ad uso civile abitazione sito in Sinnai (CA), località Bellavista Cirronis, distinto al Catasto Fabbricati, foglio 28, mapp. 481, subb.5 e 55)</i>
A favore di:	XXXXXXXX
Contro:	XXXXXXXX
Data:	03/11/2022 - Rep. 5015
Trascrizione:	Cagliari - 21/12/2022 - R.G. 41635 - R.P. 30920

Sulla base della documentazione agli atti e delle verifiche effettuate, il C.T.U. dichiara che sussiste la continuità delle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

Il C.T.U. ha acquisito le visure storiche catastali (allegati 3 e 4), le planimetrie catastali (allegato 5), l'estratto di mappa (allegato 6) e l'atto di provenienza ultraventennale dell'immobile oggetto di pignoramento (allegato 8): atto di cessione di diritti reali del 11/04/1995, notaio dott. XXXXXXXX (Rep. 50625 - Racc. 7681), trascritto a Cagliari il 26/04/1995 (R.G. 10831 - R.P. 7207).

Il C.T.U. ha acquisito copia del Certificato di Stato Civile dell'esecutato, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Sinnai (allegato 13), dal quale risulta che lo stesso risulta di stato libero.

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 di esecuzione è costituito da un appartamento posto al piano terra (con un’area cortilizia circostante ed una cantina di pertinenza al piano interrato) di un maggior fabbricato con due livelli fuori terra ed un piano interrato, sito in Comune di Sinnai, in via Sant’Antonio n.10.

L’unità immobiliare, come risulta dall’allegata “Visura storica per immobile” alla data 28/03/2024 (allegato 3), è distinta al Catasto Fabbricati al foglio 28, particella 481, subalterno 5, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 110 m² (91 m² escluse aree scoperte), rendita catastale € 397,67, intestata a XXXXXXXX (piena proprietà per 1/1).

L’unità immobiliare pertinenziale (cantina), come risulta dall’allegata “Visura storica per immobile” alla data 28/03/2024 (allegato 3), è distinta al Catasto Fabbricati al foglio 28, particella 481, subalterno 55, categoria C/2, classe 6, consistenza 14 m², superficie catastale 16 m², rendita catastale € 49,89, intestata a XXXXXXXX (piena proprietà per 1/1).

Il fabbricato condominiale è stato edificato su un lotto distinto al Catasto Terreni al foglio 28, particella 481, ente urbano, superficie 2420 m² (allegato 4).

L’immobile è accessibile dalla via Sant’Antonio, attraverso il cortile di pertinenza esclusiva, tramite un cancello pedonale ed uno carrabile.

L’appartamento al piano terra è costituito da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, tre camere da letto, due bagni ed un disimpegno; sono presenti due verande coperte: la prima sul prospetto principale lato via Sant’Antonio in corrispondenza dell’ingresso (soggiorno-pranzo); la seconda sul prospetto laterale in corrispondenza della camera da letto 1 (allegato 2).

La cantina al piano interrato, accessibile dal vano ascensore e dal cortile condominiale, attraverso il disimpegno interno comune, è costituita da un unico ambiente di forma rettangolare (allegato 2).

L’area cortilizia è parzialmente pavimentata e parzialmente sistemata a verde ed è dotata di recinzione perimetrale cieca in blocchi di calcestruzzo intonacati e tinteggiati, in parte rivestiti con materiale lapideo. I cancelli, pedonale e carrabile, sono metallici “a giorno”.

Consistenza.

Sulla base del rilievo effettuato risultano le seguenti superfici utili nette:

P.T.	Soggiorno-Pranzo =	26,90 m ²
P.1	Letto 1 =	15,45 m ²
P.1	Letto 2 =	9,75 m ²
P.1	Letto 3 =	10,55 m ²
P.T.	Bagno 1 =	3,65 m ²
P.T.	Bagno 2 =	5,70 m ²
P.T.	Disimpegno =	4,75 m ²
P.T.	Veranda 1 =	14,05 m ²
P.T.	Veranda 2 =	9,85 m ²
P.Int.	Cantina =	14,35 m ²
	Cortile =	195,00 m ²

La superficie calpestabile interna complessiva dell’immobile, ad esclusione della cantina, è pari a 76,75 m².

L’altezza netta interna dell’appartamento al piano terra è pari a 2,70 m; quella della cantina al piano interrato è pari complessivamente a 2,60 m (non sono stati ancora realizzati il massetto e la

pavimentazione, pertanto, prendendo come riferimento il piano di calpestio dell'androne condominiale, è presumibile un'altezza netta risultante pari a 2,45 m.

Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura.

Il fabbricato condominiale è realizzato con struttura portante in cemento armato, solai di interpiano e di copertura in laterocemento, tamponature e tramezzi in laterizio. I prospetti sono intonacati, tinteggiati in diverse colorazioni.

Appartamento. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura, parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche. Tutte le superfici dei soffitti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Il pavimento di tutti gli ambienti è realizzato con piastrelle in grès della medesima tipologia per tutto l'appartamento.

I bagni sono dotati di sanitari in vetrochina (vaso, bidet e doccia nel bagno 1 e lavabo, vaso, bidet e doccia nel bagno 2), con rubinetteria in acciaio inox, in ottime condizioni di manutenzione.

Gli infissi interni sono ciechi in legno, ad un'anta cieca a battente o scorrevole, di dimensioni 70x210 cm e 800x210 cm. Le finestre e le portefinestre sono in legno con elementi oscuranti (persiane) anch'essi in legno. Sono tutte dotate di davanzale/soglia in materiale lapideo.

Cantina. Il locale, dotato di porta metallica, è privo di qualunque finitura; non sono stati realizzati né il pavimento, né il massetto di sottofondo, e le pareti ed il soffitto non sono stati intonacati (gli elementi laterizi sono a vista).

Impianti

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico-sanitario, con passaggio dei cavidotti e delle tubature sottotraccia; l'acqua calda è prodotta da una caldaia a gas posizionata nella veranda 1 (che alimenta anche il piano cottura).

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è costituito da uno split posizionato nel soggiorno-pranzo.

Stato di conservazione

L'immobile ha un'età di impianto di poco superiore a 10 anni e possiede finiture di buona qualità in ottime condizioni di manutenzione.

Gli impianti tecnologici presenti sono in ottime condizioni di funzionamento.

Parti comuni

L'amministratore del condominio di via Sant'Antonio 10 ha comunicato le seguenti quote millesimali (allegato 14):

- generali: 53,20;
- di scala: 2,12;
- di posto auto: 0,68.

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 attuale dell'immobile è conforme, per localizzazione e dati catastali, a quella contenuta nel pignoramento e lo individua in maniera inequivocabile.

QUESITO 5)

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

L'identificazione catastale dell'immobile e le relative planimetrie (allegati 3 e 5) sono coerenti con la consistenza e la proprietà attuali.

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, verifichi, ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;”

L'attuale strumento urbanistico colloca il fabbricato in zona “1C2 - Comparti di media densità edificatoria”; il lotto è compreso nel Piano di Lottizzazione “Bellavista”.

Il C.T.U. ha effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Sinnai finalizzato al reperimento di tutti i dati relativi all'immobile pignorato, con particolare riferimento alla regolarità della sua costruzione.

L'immobile è stato edificato in seguito alla presentazione della pratica DUAAP, codice univoco n.19, del 07/04/2011 (prot. n.5501), relativa alla realizzazione di n.27 unità abitative su n.4 corpi di fabbrica a destinazione residenziale (allegato 10). L'appartamento in oggetto è collocato al piano terra del corpo n.2 ed è indicato come unità n.5.

La comunicazione di inizio lavori è stata trasmessa in data 30/05/2011 (inizio lavori previsto per il giorno 01/06/2011).

In data 26/06/2012 è stata presentata una pratica DUAAP in variante, codice univoco 691, prot. n.10181 (allegato 11), consistente in:

- realizzazione del piano interrato per i corpi n.1 e n.2 per far fronte al dislivello del terreno non previsto con il progetto originario;
- modifica dei prospetti realizzati secondo le esigenze della nuova proprietà;
- piccole modifiche interne in alcuni appartamenti per soddisfare la richiesta dei futuri nuovi proprietari.

L'appartamento in oggetto risulta sempre collocato al piano terra del corpo n.2 (indicato come unità n.5) ed è dotato di una cantina di pertinenza al piano interrato, indicata come unità n.8.

I lavori si sono conclusi in data 18/09/2012 come da comunicazione di fine lavori parziale (corpi di fabbrica n.1 e n.2).

Infine, in data 20/09/2012, codice univoco 786, prot. n.14629 del 21/09/2012) l'ing. XXXXXXX ha presentato la Dichiarazione di Agibilità parziale relativa ai corpi di fabbrica n.1 e n.2 e, quindi, anche al bene pignorato (allegato 12).

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla DUAAP in variante del 26/06/2012 (codice univoco 691, prot.n.10181) emerge una pressoché totale corrispondenza tra il progetto presentato ed il rilievo effettuato; le uniche lievissime differenze riscontrate riguardano:

- la posizione di alcuni tramezzi;
- le dimensioni nette delle finestre (nel rispetto, comunque, dei requisiti igienico sanitari).

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione di una pratica di mancata SCIA, con pagamento di una sanzione pari a € 500,00.

I costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile consistono nei diritti di segreteria per la presentazione della pratica, nella suddetta sanzione e nell'onorario del professionista incaricato, per un importo complessivo pari a € 2.000,00, comprensivi anche di I.V.A. di legge e di oneri previdenziali.

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;"

La configurazione dell'immobile ne sconsiglia il frazionamento in porzioni vendibili autonomamente.

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 è stato pignorato per la sua interezza.

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);”

Il bene pignorato è attualmente occupato dal debitore pignorato, sig. XXXXXXX.

Il C.T.U. ha acquisito copia del titolo legittimante il possesso, redatto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento (allegato 9): atto di compravendita del 19/07/2012, notaio dott. XXXXXXX (Rep. 98626 - Racc. 41815), trascritto a Cagliari il 13/08/2012 (R.G. 22175 - R.P. 17622).

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 non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

QUESITO 11)

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

Non esistono 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;”

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono gravati 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;”

La **superficie calpestabile interna** complessiva, come desumibile dalla tabella rappresentata nella risposta al quesito 3, è pari a **76,75 m²** ad esclusione della cantina al piano interrato (pari a **14,35 m²**).

La superficie commerciale dell’immobile si ottiene sommando al 100% della superficie lorda dell’unità abitativa al piano terra (comprensiva delle superfici occupate dai tramezzi interni e dai muri perimetrali, quelli di separazione con altre unità immobiliari sono considerati al 50%), pari a 90,60 m², la superficie lorda delle due verande, pari a (14,85+10,80=) 25,65 m², alla quale si applica il fattore di ponderazione 35% e la superficie lorda della cantina al piano interrato, pari a 16,65 m²,

alla quale si applica il fattore di ponderazione 25%; il contributo dato dalla superficie lorda del cortile, pari a 204 m², si ottiene applicando il fattore di ponderazione 10% ad una superficie pari a quella lorda coperta occupata dall'immobile (90,60+25,65 = 116,25 m²) ed il fattore di ponderazione 2% all'area eccedente tale superficie fino al valore della superficie lorda complessiva del cortile (204-116,25 = 87,75 m²).

Si ottiene, pertanto, il seguente valore arrotondato di **superficie commerciale**:

$$(90,60 + 25,65 \times 35\% + 16,65 \times 25\% + 116,25 \times 10\% + 87,75 \times 2\%) \text{ m}^2 = \underline{\underline{117 \text{ m}^2}}$$

Per la determinazione del valore commerciale del bene pignorato è stato utilizzato il criterio di stima detto "sintetico-comparativo", che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche simili e dei quali siano noti i prezzi di mercato attuali.

Tenuto conto delle caratteristiche della zona in cui il bene è situato (localizzazione, collegamenti, servizi, attrezzature e attività commerciali, livello di qualità ambientale...) e dei riscontri e delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari e confrontando i valori ottenuti con quelli indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (per il secondo semestre del 2023), si può supporre che il valore unitario medio di mercato, riferito alla superficie commerciale, sia di 1.300,00 €/m².

Tale valore unitario, ed il conseguente valore di mercato dell'immobile, deve essere adeguato con opportuni coefficienti correttivi in grado di rappresentarne le caratteristiche che lo differenziano da quello ordinario.

Nello specifico, i coefficienti correttivi utilizzati sono:

k1. età, stato d'uso e di manutenzione:	1,15
k2. posizione ed esposizione:	1,00
k3. stato di possesso:	1,00
k4. estensione della superficie commerciale:	0,90
k5. vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	1,00
k6. assenza della garanzia per vizi del bene venduto:	1,00

Pertanto, moltiplicando il valore unitario medio di mercato per il prodotto dei suddetti coefficienti e per la superficie commerciale precedentemente determinata si ottiene il seguente **valore di mercato** arrotondato: 1.300,00 €/m² x (1,15x1,00x1,00x0,90x1,00x1,00) x 117 m² = **€ 157.400,00**.

I **costi per la regolarizzazione urbanistica del bene pignorato** sono stati determinati nella risposta al quesito 6 e sono pari a **€ 2.000,00**.

Riepilogo

a)	Valore di mercato dell'immobile:	€ 157.400,00
b)	Costi per la regolarizzazione urbanistica (fabbricato residenziale):	€ 2.000,00
c)	Valore risultante (a-b):	€ 155.400,00

L'importo delle spese condominiali insolute è indicato nella risposta al successivo quesito 14.

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;”

L'amministratore del condominio di via Sant'Antonio 10 (allegato 14) ha comunicato quanto segue:

- l'importo annuo delle spese ordinarie a consuntivo per l'anno 2022 è stato pari a € 529,05;
- l'importo annuo delle spese ordinarie a consuntivo per l'anno 2023 è stato pari a € 405,58;
- l'importo annuo delle spese ordinarie a preventivo per l'anno 2024 è pari a € 339,99;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate;
- all'inizio dell'anno 2022 risultava un saldo a debito della gestione precedente pari a € 1.640,84; alla fine dell'esercizio 2023 il saldo a debito ha raggiunto il valore di € 2.033,28. Pertanto, negli ultimi 2 anni il sig. XXXXXXX ha incrementato il suo debito in relazione alle quote condominiali per un importo di € 392,44;
- non sono in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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;”

Il C.T.U. ha predisposto la check list dei principali controlli effettuati e un foglio riassuntivo con tutti i relativi dati, da depositare telematicamente in accompagnamento alla presente relazione.

Con la presente relazione che si compone di n.11 pagine e di n.15 allegati (la documentazione fotografica, composta da n.17 immagini, è contenuta nell'allegato 15), il C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'III.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Cagliari, 10 maggio 2024

Il C.T.U.
Dott. Ing. Mauro Porcu