



TRIBUNALE DI CAGLIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N°58/2022

Creditore Procedente:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

G.E.: DOTT.SSA SILVIA COCCO

Consulente Tecnico D'ufficio

Ing. Manuela Arippa



In data 26/10/2023 la Dott.ssa Silvia Cocco, Giudice Delegato alla Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare N°58/2022 la sottoscritta Ing. Manuela Arippa, nata a Cagliari il 27/02/1982, con studio professionale in Quartu Sant'Elena, via Cagliari n°249, iscritta all'albo dell'Ordine Degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°7442.

In tale occasione, la sottoscritta prestava giuramento di rito e la S.V. Ill.ma provvedeva a renderla edotta sulla natura dell'incarico formulando i quesiti che seguono:

- 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

Consulenza Tecnica d'Ufficio Pagina 3 di 21
Ing. Manuela Arippa

se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

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

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito 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;

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione, e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.

Consulenza Tecnica d'Ufficio Pagina 5 di 21
Ing. Manuela Arippa

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.

Immobile pignorato

Unità immobiliare sita nel
Comune di Settimo San Pietro, via Ariosto n. 29
N.C.E.U.: Foglio 17, part. 1700
N.C.T.: Foglio 17, part. 1700
Intestato ai [REDACTED]

Svolgimento dell'incarico

La sottoscritta, al fine di formulare le risposte ai quesiti posti, ha eseguito, previo studio della pratica, tutte le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari ed opportuni di seguito descritti.

Nell'atto di pignoramento immobiliare, l'immobile pignorato, con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessioni è descritto come segue:

"In Comune di Settimo San Pietro, Via Ariosto n. 29, casa per civile abitazione censita nel catasto fabbricati al Foglio 17, Mappale 1700, Cat. A/2, Classe 6, Vani 8, s.c. mq. 167, r.c. € 516,46, [REDACTED]

Esaminati i documenti, la sottoscritta ha provveduto ad effettuare ulteriori verifiche consultando le banche dati della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari, ricavando l'elenco aggiornato delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro in merito all'immobile pignorato.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo San Pietro, a seguito di richiesta trasmessa via pec, ha rilasciato in copia i documenti utili allo svolgimento dell'incarico assegnato.

Il giorno 15/03/2024 si è eseguito l'accesso all' immobile e si sono potuti svolgere i rilievi del caso.

Tutto ciò premesso

Il CTU, salvo elementi o dati ad esso sottaciuti, riscontrati gli atti, i documenti di causa o pignoramento ed effettuati gli accertamenti propedeutici alla formulazione della risposta ai quesiti richiesti, reperita e valutata altresì ogni altra informazione utile, presenta la seguente relazione tecnica quale risposta ai quesiti richiesti:

Risposta al quesito n. 1

Si è provveduto, in data 26/02/2024, ad inviare agli esecutati [REDACTED] [REDACTED] informativa per il debitore predisposta, tramite Raccomandata A/R (si allega la ricevuta).

Risposta al quesito n. 2

La documentazione agli atti nel procedimento n. 58/2022 relativo all'immobile pignorato, comprende certificazione notarile redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, nel quale, in data 02/03/2022, si attesta che:

A seguito di detto esame certifica quanto segue:

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio;
- che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

GRAVAMI

■ Cagliari rp 4187 rg 5833 del 01-03-2022, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 407/2021 del 01-02-2022 pubblico ufficiale **Ufficiale Giudiziario Corte D' Appello di Cagliari C.F. 92110450928**. Unità negoziale 1. Settimo San Pietro NCEU fgl.17 p.IIa 1700, VIA ARIOSTO n° 29, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 8; posto ai piani terreno, 1°, sotterraneo 1°, Settimo San Pietro NCT fgl.17 p.IIa 1700, ente urbano Are 1 Ca 78. Quote di proprietà: Penelope S.P.V. s.r.l. (favore) sede di Conegliano C.F. 04934510266 1/1 di piena proprietà, [REDACTED]

- Cagliari rp 3000 rg 15886 del 06-05-2008, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 34869/17950 del 30-04-2008 notaio **Tardiola Paolo di Cagliari C.F. TRDPLA54E13A681K**, importo totale 296.000,00 Euro, importo capitale 148.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 5,800%, durata anni 30. Unità negoziale 1. Settimo San Pietro NCEU fgl.17 p.IIa 1700, VIA ARIOSTO n° 29, a/2 - appartamento di tipo civile, mq. 167. Quote di proprietà: Intesa Sanpaolo s.p.a. (favore) sede di Torino C.F. 00799960158 (domicilio ipotecario eletto Torino Piazza San Carlo 156), 1/1 di piena proprietà, [REDACTED]

La sottoscritta ha effettuato un'ispezione presso la C.RR.II. di Cagliari, al fine di verificare eventuali trascrizioni e iscrizioni successive all'atto di pignoramento dell'immobile oggetto della presente relazione. Non sono risultate ulteriori trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle descritte precedentemente.

È stato acquisito, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Settimo San Pietro, il Certificato di Stato Civile degli esecutati dai quali risulta che:



[REDACTED]

[REDACTED]

Risposta al quesito n. 3

A seguito della comunicazione tramite raccomandata A/R, la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo nell'immobile pignorato, il giorno 15/03/2024, alla presenza dei [REDACTED]

La proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione è pervenuta [REDACTED]

[REDACTED] per effetto dell'atto tra vivi, cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto pubblico notarile numero 83427 del 01/08/2001 notaio Bassi Ernesto Quinto di Cagliari C.F. BSSRST49B18H118N.

L'unità immobiliare è costituita da abitazione di tipo civile, ubicata nella via Ludovico Ariosto 29 nel Comune di Settimo San Pietro (CA). L'immobile ricade nel lotto n. 8 del PEEP – Comparto C4 (NCT F. 17 mapp. 1266).

Trattasi di un'unità immobiliare indipendente a schiera, destinata a civile abitazione. Si accede all'immobile dalla via Ariosto n. 29, attraverso un passaggio pedonale ed uno carrabile.

Il lotto in questione risulta confinante a Sud-Ovest e Nord-Est con altri immobili privati, a Nord-Ovest con la via San Salvatore, a Sud-Est con la via Ariosto.

Il fabbricato, adibito a civile abitazione, è articolato su due livelli fuori terra ed un livello seminterrato. Sono presenti due spazi scoperti, uno anteriore ed uno posteriore al quale si accede dall'angolo cottura; entrambi sono adibiti a cortile.

L'immobile ha esposizione finestrata a Sud-Est ed a Nord-Ovest; risulta in aderenza a Nord-Est ed a Sud-Ovest.



Gli ambienti interni sono risultati disposti come segue:

Il piano seminterrato, al quale si accede attraverso una rampa dalla via Ariosto o attraverso scale interne, è composto da un ambiente unico e da un locale non autorizzato che risulta non rifinito. La scala interna di collegamento tra piano seminterrato e piano terra non è rifinita.

Il piano terra, al quale si accede attraverso il cortile anteriore ed una veranda, è composto da soggiorno, angolo cottura, bagno, disimpegno. Dall'angolo cottura si accede alla veranda coperta posteriore che a sua volta permette l'accesso, attraverso una scala, al cortile sul retro. Nel cortile esterno risulta presente una tettoia di circa 5 mq che copre un barbecue.

Tramite scala presente nel soggiorno, si accede al piano primo, composto da tre camere, bagno, disimpegno, una veranda alla quale si accede dalla camera 1 ed una veranda alla quale si accede dalle camere 2 e 3.

Esternamente sia al piano primo che al piano terra, l'abitazione appare ultimata e rifinita. Il Piano Seminterrato non risulta rifinito.

L'immobile, internamente ai piani terra e primo, risulta rifinito al civile. I due piani sono pavimentati con rivestimenti di tipo commerciale, i quali appaiono in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro, con persiane in alluminio con finitura finto legno.

La porta d'ingresso è un portoncino blindato. Le scale interne sono rivestite in marmo.

L'immobile è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognario. L'impianto di condizionamento è costituito da pompe di calore. L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite caldaia a gpl.

La copertura è di tipo a falde inclinate realizzato in laterocemento.

Caratteristiche interne ed esterne sono state desunte dalle operazioni di osservazione effettuate durante il sopralluogo ed è stata guidata da tabelle elaborate precedentemente al sopralluogo.

Complessivamente lo stato d'uso e di conservazione dell'immobile è da considerarsi in condizioni buone, si è riscontrata una lieve infiltrazione nel solaio in prossimità della finestra nella camera 3; si evidenzia che il piano seminterrato è da ultimare e rifinire.

Da quanto rilevato durante il sopralluogo, sono emerse diverse difformità rispetto al progetto approvato dal Comune di Settimo San Pietro. Nonostante non sia stato possibile effettuare una verifica comparativa tra stato di fatto e planimetrie approvate con Concessione Edilizia n. 42 del 25/06/2003 in quanto non presenti, si è potuto procedere a confrontare i volumi approvati e consentiti dalla Convenzione per il PEEP – Comparto C4, che si allega alla presente.

Le diverse difformità riscontrate comportano aumento di volumetria non sanabile, sia residenziale che per i servizi connessi alla residenza. Risultano realizzati circa 30 mc oltre i 333,43 mc per la residenza e circa 28 mc oltre i 56,57 mc per servizi connessi alla residenza consentiti dalla tabella planivolumetrica delle Norme d'attuazione del Piano Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) interessante il comparto C4 del P.U.C..

Si riportano in allegato le planimetrie relative allo stato di fatto desunte dal rilievo effettuato in loco.

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito in fase di sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando mediante un software cad vettoriale.

Allo stato di fatto, la Superficie calpestabile interna, al netto delle murature esterne ed al netto delle pareti divisorie interne, delle verande, dei balconi e dei cortili, è di circa mq 100, così distribuita:

Nella tabella che segue, sono stati riportati i mq utili netti dei singoli ambienti che costituiscono l'immobile, come da rilievo effettuato. Si riportano nella colonna a destra i valori delle superfici dichiarati dal Comune di Settimo San Pietro.

Denominazione ambiente	Tipologia	Superficie utile netta dichiarata dal Comune di Settimo San Pietro	Superficie utile netta rilevata
Piano Seminterrato		Mq	Mq
Garage	S.n.r.	18,48	68,95
Cantina	S.n.r.	17,00	-
Lavatoio	S.n.r.	4,84	-
Ripostiglio	S.n.r.	4,65	-
Ambiente non presente in planimetria catastale	S.n.r.	-	9,85
Piano Terra		Mq	Mq
Soggiorno – angolo cottura	S.U.	41,08	40,75
Bagno	S.U.	5,75	6,11
Disimpegno	S.U.	-	1,53
Piano Primo			
Disimpegno	S.U.	3,70	4,85
Bagno	S.U.	3,08	6,90
Camera 1	S.U.	16,40	19,11
Camera 2	S.U.	10,35	10,65
Camera 3	S.U.	9,18	10,13
Totale S.U.		89,54	100,03
Completivamente la superficie calpestabile interna è di circa 100,03 mq.			
Piano Terra		Mq	Mq
Veranda anteriore	S.n.r.	11,22	14,33
Veranda posteriore	S.n.r.	13,06	15,10
Piano Primo			

Veranda anteriore	S.n.r.	6,29	4,10
Veranda posteriore	S.n.r.	10,35	7,28

Le parti scoperte del lotto hanno una superficie calpestabile di circa 78,18 mq (30,33+47,85).

Risposta al quesito n. 4

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Risposta al quesito n. 5

L'immobile risulta accatastato con i seguenti riferimenti:

Comune di Settimo San Pietro, provincia di Cagliari, via Ludovico Ariosto n. SNC, piano S1-T-1, censito al N.C.E.U. Foglio 17, particella 1700, cat.A/2, classe 6, vani 8, rendita euro 516,46, COSTITUZIONE del 06/03/2008 Pratica n. CA0129548 in atti dal 06/03/2008 COSTITUZIONE (n. 1036.1/2008)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dal rilievo effettuato è emersa la **non rispondenza tra planimetria catastale e stato di fatto dei luoghi**. Sono state riscontrate numerose difformità consistenti nella realizzazione di volumetrie che eccedono i limiti consentiti dalla tabella planovolumetrica del PEEP per il comparto C4 in questione. Inoltre, risultano differenti le sagome dei diversi piani. Il piano Seminterrato risulta allo stato grezzo, non sono state eseguite le opere di partizione degli ambienti per cui risulta un

ambiente unico; è stato realizzato un ambiente oltre la sagoma del piano terra, che non risulta né nella planimetria catastale né nella sezione fornita dal Comune di Settimo San Pietro. La scala per accedere al piano superiore risulta avere una distribuzione differente rispetto a quanto risulta nella planimetria catastale.

Sempre in riferimento alla planimetria catastale, il piano terra risulta avere una sagoma differente; la veranda anteriore risulta avere una superficie maggiore; la scala interna che permette l'accesso al piano primo ha una disposizione differente; la finestra del bagno risulta in posizione differente; il bagno risulta avere dimensioni maggiori; la superficie della veranda posteriore è maggiore; le scale che permettono di accedere al cortile sul retro risultano in posizione differente; nel cortile sul retro è stata realizzata una tettoia di circa 5 mq aperta su tre lati, con dimensioni di circa 3,00 m x 1,70 m, risulta presente un barbecue di circa 1,46 m x 0,94 m coperto dalla tettoia; nell'angolo cottura risulta presente un caminetto. Nel piano primo, le camere 2 e 3 risultano avere dimensioni maggiori (come si può vedere nella tabella in risposta al quesito 3); la porta di accesso alla camera 3 risulta in posizione differente; il bagno risulta di dimensioni maggiori; le due verande risultano di dimensioni inferiori.

Viste le diverse difformità sopraelencate e vista la volumetria realizzata in eccesso non sanabile, non si ritiene opportuno procedere con l'aggiornamento catastale in quanto, prima di tale aggiornamento, si ritiene necessario eseguire opere di demolizione/ripristino dei luoghi che non è possibile quantificare poiché risultano assenti le planimetrie di riferimento al Comune di Settimo San Pietro.

Tali difformità potranno essere regolarizzate tramite una pratica di accertamento di conformità da depositare presso il Comune di Settimo San Pietro, attraverso la quale potrà essere ridefinita la distribuzione dei volumi e degli ambienti interni e potranno essere individuate, di conseguenza, le eventuali parti da demolire e/o ripristinare.

Risposta al quesito n. 6

Il terreno sul quale sorge il fabbricato oggetto del pignoramento, ricade attualmente nella zona urbanistica PEEP "C/4" del PUC del Comune di Serdiana attualmente in vigore.

Consulenza Tecnica d'Ufficio Pagina 14 di 21
Ing. Manuela Arippa

Relativamente al fascicolo edilizio riguardante il fabbricato in questione, è stata rilasciata la seguente documentazione:

- Calcolo prezzo massimo vendita fabbricato lotto 8 PEEP C4
- Convenzione
- Documenti C.E. 42-2003
- Documenti P.diL. PEEP C4

Inoltre, il Responsabile del Servizio Ing. Marco Monni del Comune di Settimo San Pietro, precisa quanto segue:

"In relazione a quanto trasmesso il 29/02/2024 si precisa che agli atti dell'Ufficio Tecnico risulta il rilascio al Sig. Cocco Mario Evaristo della concessione edilizia n. 42 del 25/06/2003 per la realizzazione di un fabbricato residenziale unifamiliare nel lotto n. 8 del PEEP – Comparto C4 (NCT F. 17 mapp. 1266). Tuttavia la documentazione presente nel relativo faldone conservato nell'archivio comunale non è completa, per cui è stato trasmesso quanto in nostro possesso, ossia copia del modello ISTAT, della Tavola di smaltimento delle acque piovane e della Tavola della sezione longitudinale."

Ing. Annalisa Barca del Comune di Settimo San Pietro, precisa quanto segue:

"Si precisa che agli atti risulta il rilascio della concessione edilizia n. 42 del 25/06/2003, ma che la documentazione presente nel relativo faldone non è completa, per cui viene comunque trasmesso quanto in nostro possesso."

A causa dell'assenza delle planimetrie approvate dal Comune di Settimo San Pietro, non è stato possibile effettuare un confronto preciso con lo stato di fatto. Si è proceduto facendo riferimento alla sezione ed a quanto dichiarato nel documento "DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEL FABBRICATO SITO NEL PEEP "C/4" – VIA ARIOSTO N. 29" forniti dal Comune di Settimo San Pietro.

Da quanto rilevato durante il sopralluogo, **sono emerse diverse difformità che comportano aumento di volumetria non sanabile**, sia residenziale che per i servizi connessi alla residenza. Risultano realizzati circa 30 mc oltre i 333,43 mc per la residenza e circa 28 mc oltre i 56,57 mc per servizi connessi alla residenza

consentiti dalla tabella planovolumetrica delle Norme d'attuazione del Piano Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) interessante il comparto C4 del P.U.C..

Si riportano in allegato le planimetrie relative allo stato di fatto desunte dal rilievo effettuato in loco.

Sono state riscontrate diverse difformità consistenti nella realizzazione di volumetrie che eccedono i limiti consentiti dalla tabella planovolumetrica del PEEP per il comparto C4 in questione. Il piano Seminterrato risulta allo stato grezzo, non sono state eseguite le opere di partizione degli ambienti per cui risulta un ambiente unico; è stato realizzato un ambiente oltre la sagoma del piano terra, che dalla Sezione fornita dal Comune di Settimo San Pietro risultava destinato a spazio aperto nel quale realizzare le scale esterne di accesso al piano seminterrato; La scala interna di collegamento tra piano seminterrato e piano terra risulta avere una distribuzione differente; Risulta assente la scala sul retro che avrebbe dovuto permettere l'accesso al seminterrato dal cortile interno, inoltre, il muro che delimita il seminterrato sul retro è differente rispetto a quanto raffigurato in sezione comportando un aumento volumetrico.

Al piano terra le due verande, anteriore e posteriore, risultano avere dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato dal Comune di Settimo San Pietro; nel cortile sul retro è stata realizzata una tettoia di circa 5 mq aperta su tre lati, con dimensioni di circa 3,00 m x 1,70 m, risulta presente un barbecue di circa 1,46 m x 0,94 m coperto dalla tettoia; nell'angolo cottura risulta presente un caminetto.

Nel piano primo, le camere 2 e 3 risultano avere dimensioni maggiori (come si può vedere nella tabella in risposta al quesito 3); il bagno risulta di dimensioni maggiori; le due verande risultano di dimensioni inferiori.

Viste le diverse difformità sopraelencate e vista la volumetria realizzata in eccesso non sanabile, si ritiene necessario eseguire opere di demolizione/ripristino dei luoghi che non è possibile definire poiché risultano assenti le planimetrie di riferimento al Comune di Settimo San Pietro. Tali difformità potranno essere regolarizzate tramite una pratica di accertamento di conformità da depositare presso il Comune di Settimo San Pietro, attraverso la quale potrà essere ridefinita la distribuzione dei volumi e degli ambienti interni e potranno essere individuate, di conseguenza, le eventuali parti da demolire e/o ripristinare.

Consulenza Tecnica d'Ufficio Pagina 16 di 21
Ing. Manuela Arippa



Risposta al quesito n. 7: Vendita in lotti

Si ritiene che il fabbricato, allo stato attuale, non sia suscettibile di divisione immobiliare, tanto da creare al suo interno più unità immobiliari e la formazione di più lotti vendibili.



Risposta al quesito n. 8: Divisibilità in natura

L'unità abitativa è intestata [REDACTED]

[REDACTED]



Risposta al quesito n. 9

L'immobile è attualmente occupato [REDACTED]

[REDACTED]



Risposta al quesito n. 10

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al quesito n. 11

Sull'immobile ricade il seguente vincolo:

L'immobile ricade nelle aree destinate al Piano Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) nel lotto n. 8 del PEEP – Comparto C/4 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nella seduta dell'11 ottobre 1995 n. 74 e successiva integrazione con deliberazione n. 2 del 2 febbraio 1996. **La vendita è gravata dai vincoli della convenzione edilizia stipulata in data 01/08/2001 ai sensi della legge 22.10.1971 n. 865 ex art. 35, con la quale il [REDACTED] sopra generalizzati, s'impegnavano ad accettare le condizioni e i vincoli di legge stabiliti attraverso suddetta convenzione:**



TITOLO QUINDICESIMO

ARTICOLO SETTE

*“L’alienazione, la costituzione dei diritti reali di godimento, nonché la locazione dell’edificio potrà avvenire, **esclusivamente nei modi e nei limiti di cui all’articolo 35 della legge 865/1971 e sue modificazioni ed integrazioni**. In particolare, **il lotto edificato potrà essere ceduto a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi vigenti al momento del subentro in cambio di un corrispettivo a favore del Comune determinato ai sensi del comma 78, articolo tre della legge 549/95.**”*

Gli atti di cessione dovranno, altresì, contenere tutti gli obblighi, gli oneri, i vincoli e i relativi termini derivanti dalla presente convenzione. In particolare, la parte acquirente dovrà subentrare nei confronti del Comune nella stessa posizione giuridica dell’assegnatario relativamente ai diritti, obblighi, oneri e termini contemplati nella presente convenzione.

In caso di alienazione dell’immobile edificato sul suolo oggetto del presente atto, il prezzo di cessione verrà determinato sulla base dei criteri di cui alla deliberazione C.C. n.17 del 6 luglio 2000 ed ai sensi dell’art. 5 della convenzione—tipo regionale approvata con Decreto dell’Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica n. 72/U del 13 gennaio 1978.

Il prezzo iniziale di cessione dell’alloggio, sarà stabilito in base ai criteri dettati dalla normativa vigente che indica il prezzo delle alienazioni degli alloggi ricadenti in aree P.E.E.P. [..]”

Si allega la Determinazione del prezzo di cessione del fabbricato sito nel PEEP “C/4” – Via Ariosto n. 29 elaborato in data 18/02/2013 dall’Ing. Marco Monni, Responsabile dell’Area Tecnica del Comune di Settimo San Pietro, effettuato con i valori del costo di costruzione di cui alla Determinazione ASS. Reg. LL. PP. N. 8242 (rep. 479) del 9/3/2012.

Risposta al quesito n. 12

Non risultano diritti demaniali gravanti sull’immobile.



Risposta al quesito n. 13

L'importo massimo di vendita dell'immobile, trattandosi di Edilizia Economica Popolare, è stato calcolato con i valori del *costo base di costruzione* di cui alla Determinazione ASS. Reg. LL.PP. N. 8242 (rep. 479) del 9/3/2012. Si riporta di seguito ed in allegato quanto fornito dal Comune di Settimo San Pietro.

Determinazione del prezzo di cessione alloggio da indicare nell'atto

Piano di Zona: PEEP C/4

Proprietà: XXXXXXXXXX

Piano	Destinazione	Sup. [mq]	Tipologia
Seminterrato	Garage	18,48	S.n.r.
Seminterrato	Cantina	17,00	S.n.r.
Seminterrato	Lavatoio	4,84	S.n.r.
Seminterrato	Ripostiglio	4,65	S.n.r.
P.T.	Soggiorno angolo cottura	41,08	S.U.
P.T.	Bagno	5,75	S.U.
P.T.	Veranda 1	11,22	S.n.r.
P.T.	Veranda 2	13,06	S.n.r.
1P	Camera M.	16,40	S.U.
1P	Camera L.	10,35	S.U.
1P	Camera L.	9,18	S.U.
1P	Bagno	3,08	S.U.
1P	Disimpegno	3,70	S.U.
1P	Veranda 1	6,29	S.n.r.
1P	Veranda 2	10,35	S.n.r.

Superficie Utile Totale (S.U.) **89,54** mq
 Superficie non residenziale totale (S.n.r.) **72,83** mq

$Sc = Su + 60\%snr =$ **133,24** mq

Costo Base (C.B.N. a mq) € 881,67 (per ogni metro quadrato)
 Determinazione ASS. Reg. LL.PP. N. 8242 (rep. 479) del 9/3/2012

Costo Fabbricato

C.B.N. totale € **117.471,95**
 Maggioraz. 7% per spese generali € **8.223,04**
 Oneri di urbanizzazione secondaria € **662,62**
Somma € **126.357,60** (A)

Costo area (inclusa urbanizzazione primaria) € **13.318,34** (B)

Importo finale (A+B) € **139.675,94**



In conclusione, all'importo finale andrebbe applicato un deprezzamento, in virtù del costo dei lavori di demolizione e ripristino della volumetria eccedente non sanabile, ma nel caso specifico, non si ritiene possibile quantificare tale costo poiché risultano assenti le planimetrie di progetto. La nuova configurazione potrà essere definita con accertamento di conformità da depositare presso il Comune di Settimo San Pietro. Il costo delle pratiche di accertamento di conformità e di aggiornamento Catastale si stimano in circa 2500 euro per l'accertamento di conformità e circa 1500 per l'aggiornamento Catastale, comprensivo di Tipo Mappale.

Si stima il valore dell'immobile in 135 700 €

Risposta al quesito n. 14

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione dell'immobile.

Risposta al quesito n. 15

Si allegano alla presente relazione 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 ed il foglio riassuntivo di tutti i relativi dati.

Con la presente perizia, redatta in n. 21 pagine insieme ai relativi allegati, il consulente tecnico d'ufficio ritiene di avere pienamente adempiuto all'incarico conferitogli, restando comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

Cagliari, li 04/04/2024

F.to il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Manuela Arippa



Allegati

Allegato I	Relazione Fotografica
Allegato II	Riscontro richiesta di accesso agli atti prot. 2328-2024
Allegato III	Documenti C.E. 42-2003
Allegato IV	Convenzione
Allegato V	Documenti P.diL. PEEP C4
Allegato VI	Calcolo prezzo massimo vendita fabbricato lotto 8 PEEP C4
Allegato VII	Agenzia del Territorio: Visure storiche catastali
Allegato VIII	Agenzia del Territorio: Planimetrie catastali
Allegato IX	Agenzia del Territorio: Estratto di mappa catastale
Allegato X	Agenzia del Territorio: Ispezioni Ipotecarie
Allegato XI	Verbale di accesso all'immobile
Allegato XII	Planimetrie rilievo
Allegato XIII_1	Certificati di Residenza e Stato Civile _C.M.E.
Allegato XIII_2	Certificati di Residenza e Stato Civile _P.A.
Allegato XIV	Foglio riassuntivo
Allegato XV	Check list
Allegato XVI	Richiesta liquidazione
Allegato XVII	Ricevute raccomandate A/R
Allegato XVIII	Spese documentate

