

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA
ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N. 81 DEL R.G.
DELL'ANNO 2017

I) PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice dott.ssa Flaminia Ielo della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, con ordinanza di V.S. ill.ma il sottoscritto Geometra Antonio Campus, nato a Cagliari il 7 ottobre 1967, libero professionista con studio in Selargius nella via G. Verdi n. 5/A, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Cagliari al n. 2423 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del 20 giugno 2020.

In data 23 giugno 2020 prestava giuramento e dichiarava di accettare l'incarico relativo al procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra, al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

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

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda,



in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; 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 cor-*



so); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

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

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello ad 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;

II) ACCERTAMENTI PRELIMINARI

1. Descrizione dell'immobile pignorato come risulta dall'atto di pignoramento

La descrizione dell'immobile pignorato di proprietà del sig. ***** nato a ***** il *****, come risulta dall'atto di pignoramento del 28.12.2016 repertorio n. 834, è la seguente:

In Comune di Uta, via Is Prunisceddas n° 37, unità abitativa composta da cortile al piano terra; da soggiorno, disimpegno, cucina, tre camere, un bagno e terrazza a livello al piano primo; confinante con via Is Prunisceddas, vico II Is Prunisceddas e Murgia Alessio.

Detto immobile è censito nel Catasto di Fabbricati del comune di Uta al foglio 5, mappale 701, subalterno 6, via Is Prunisceddas n. 37, piano T-1, categoria A/3, classe 3, vani 7, superficie catastale metri quadrati 169 (cento sessantanove), rendita € 397,67;



2. Accertamenti all'Ufficio Provinciale di Cagliari – Territorio, presso

l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio)

- Catasto Fabbricati

Dal reperimento e dalla verifica della documentazione catastale presso l'Ufficio Provinciale di Cagliari – Territorio si riporta la cronistoria catastale al ventennio dell'immobile pignorato.

Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) – Comune di Uta, Foglio 5, Particella 701, Sub. 6.

Situazione dell'unità immobiliare dal 09.11.2015

dati identificativi e di classamento:

Foglio 5, Particella 701, Sub. 6, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale mq 169, Rendita Catastale € 397,67;

indirizzo:

Via Is Prunixeddas n. 37, piano T-1;

dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

intestazione:

- ***** nato a ***** il *****, cod. fisc.

*****, proprietà per 1/1;

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.09.2011

dati identificativi e di classamento:

Foglio 5, Particella 701, Sub. 6, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale mq 169, Rendita Catastale € 397,67;

indirizzo:

Via Is Prunixeddas n. 37, piano T-1;



dati derivanti da:

Variazione toponomastica del 20.09.2011 protocollo n. CA0391997, in atti dal 20.09.2011, variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 40980.1/2011)

intestazione:

- ***** nato a ***** il *****, cod. fisc. ***** , proprietà per 1/1;

Situazione dell'unità immobiliare dal 25.05.2005

dati identificativi e di classamento:

Foglio 5, Particella 701, Sub. 6, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita Catastale € 397,67;

indirizzo:

Via Is Prunisceddas n. 37, piano T-1;

dati derivanti da:

Variazione nel classamento del 25.05.2005, protocollo n. CA0127531 in atti dal 25.05.2005, variazione di classamento (n. 9272.1/2005) per decorrenza dei termini di cui all'art. 1 comma 3 D.M. 701/94;

intestazione:

- ***** nato a ***** il *****, cod. fisc. ***** , proprietà per 1/1;

Situazione dell'unità immobiliare dal 07.12.2004

dati identificativi e di classamento:

Foglio 5, Particella 701, Sub. 6, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita Catastale € 397,67;

indirizzo:

Firmato Da: CAMPUS ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71969d67789fd179f6c31f5419c5954



Via Is Prunisceddas n. 37, piano T-1;

dati derivanti da:

Istrumento (atto pubblico) del 07.12.2004, nota presentata con modello unico in atti dal 14.12.2004, Repertorio n. 125009, Rogante Giua Marassi Vittorio, Sede Cagliari, Registrazione Compravendita (n. 31124.1/2004);

intestazione:

- ***** nato a ***** il *****, cod. fisc. ***** , proprietà per 1/1;

Situazione dell'unità immobiliare dal 25.05.2004

dati identificativi e di classamento:

Foglio 5, Particella 701, Sub. 6, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita Catastale € 397,67;

indirizzo:

Via Is Prunisceddas n. 37, piano T-1;

dati derivanti da:

variazione del 25.05.2004 protocollo n. CA0192786, in atti dal 25.05.2004, divisione-fusione (n. 7744.1/2004), con la quale si sopprimevano il sub. 1 (cortile comune ai sub. 2 e 3), il sub. 2 (laboratorio artigianale) ed il sub. 3 (unità in corso di definizione) e si costituivano il sub. 4, il sub. 5 (entrambi laboratori per arti e mestieri) e il sub. 6 (abitazione di tipo economico);

intestazione:

- ***** , nata a ***** il *****, cod. fisc. ***** , titolare dell'usufrutto per 500/1000 fino al 7.12.2004;
- ***** , nato a ***** il *****, cod. fisc. *****



***** , titolare dell'usufrutto per 500/1000 fino al 7.12.2004;

- ***** , nato a ***** il 07.05.1963, cod. fisc.

***** , titolare della nuda proprietà fino al 7.12.2004.

Situazione dell'unità immobiliare dal 29.10.1992 (denuncia di accata-
stamento delle unità immobiliari che hanno originato l'immobile pigno-
rato)

dati identificativi:

Foglio 5, Particella 701, Sub. 1 (cortile comune ai sub. 2 e 3);

Foglio 5, Particella 701, Sub. 2 (laboratorio artigianale al p. t.);

Foglio 5, Particella 701, Sub. 3 (unità in corso di definizione al p. t.);

dati derivanti da:

costituzione del 29.10.1992 protocollo n. CA0183044 in atti dal
14.05.2004, Costituzione n. 21B1.1/1992;

intestazione:

- ***** , nata a ***** a il ***** , cod. fisc.

***** , titolare dell'usufrutto per 500/1000 fino al 7.12.2004;

- ***** , nato a ***** il ***** , cod. fisc.

***** , titolare dell'usufrutto per 500/1000 fino al 7.12.2004;

- ***** , nato a ***** il ***** , cod. fisc.

***** , titolare della nuda proprietà fino al 7.12.2004.

- Catasto Terreni

Situazione dell'immobile dal 13.09.2001 (area di enti urbani e promiscui)

dati identificativi e di classamento (stadio 2):

Foglio 5, Particella 701, Qualità Classe Ente Urbano, Superficie mq 554;

dati derivanti da:



Variazione d'ufficio del 24.03.1992 protocollo n. 345385 in atti dal

13.09.2001, Tipo Mappale 28195/92 (n. 28195.1/1992);

dati identificativi e di classamento (stadio 1):

Foglio 5, Particella 701, Qualità Classe Ente Urbano, Superficie mq 557;

dati derivanti da:

Tipo Mappale del 24.03.1992, protocollo n. 345385 in atti dal 13.09.2001

(n. 28195.1/1992);

Situazione dell'immobile dal 01.03.1982

dati identificativi e di classamento:

Foglio 5, Particella 701, Qualità Orto Irriguo, Classe Unica, Superficie

mq 282;

dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 14.05.1985;

Istrumento (atto pubblico) del 01.03.1982 protocollo n. 66895, Voltura in

atti dal 23.02.2001, Repertorio n. 50507, notaio R. Vacca, Sede Cagliari,

Registrazione Cagliari n. 3765 del 19.03.1982, Compravendita (n.

1739.1/1984);

intestazione:

- ***** *, nata a ***** il ***** , cod. fisc.

***** , titolare dell'usufrutto in regime di comunione le-

gale dei beni con ***** * fino al 24.03.1992;

- ***** *, nato a Samassi il 29/12/1931, cod. fisc.

***** , titolare dell'usufrutto in regime di comunione le-

gale dei beni con Meloni Giuseppina fino al 24.03.1992;

- ***** * nato a ***** * il ***** , cod. fisc.



***** *, titolare della proprietà fino al 24.03.1992.

*Dati errati nella visura catastale storica.

Dati corretti:

- ***** *, nato a ***** , codice fiscale *****.

3. Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Uta

Dalla verifica della documentazione tecnica reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Uta si traggono i seguenti dati relativi all'immobile in oggetto:

a) Richiesta di Concessione Edilizia presentata in data 26.03.1991 (prot. n° 1900) dal sig. ***** , nato a ***** il ***** e residente in Uta via Is Prunixeddas, relativa all'esecuzione dei lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso artigianale - commerciale - residenziale", per il quale è stata rilasciata in data 19.04.1991 la Concessione Edilizia n° 50 (allegato "D1").

b) Richiesta di Concessione Edilizia presentata in data 11.03.1992 dal sig. ***** , nato a ***** il ***** e residente in ***** via ***** , relativa all'esecuzione dei lavori di "variante in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato ad uso artigianale - commerciale - residenziale", per il quale è stata rilasciata in data 04.05.1992 la Concessione Edilizia n° 47. Il progetto di variante riguarda esclusivamente alcune modifiche interne ai locali al piano terra, lasciando l'abitazione al piano primo invariata (allegato "D2").

c) Richiesta di accertamento di conformità e ampliamento di un fabbricato ad uso artigianale e residenziale (pratica edilizia n° 215/2005) presentata il 28.12.2005 (prot. n. 14368) dal sig. ***** e relativa docu-



mentazione tecnica a firma del geom. Pili Mariano, per la quale non risulta essere mai stata definita a causa della mancata integrazione della documentazione (oltre ai relativi versamenti) richiesta dal Servizio Edilizia Privata del Comune di Uta con la comunicazione del 28.03.2006 (allegato "D3"). Il progetto prevedeva l'accertamento di conformità per la sanatoria edilizia dell'abitazione al piano primo per diversità di sagoma e di ubicazione rispetto al progetto approvato, con la demolizione dei corpi di fabbrica al piano terra presenti nel cortile di pertinenza esclusiva e il contestuale ampliamento di un locale artigianale al piano terra. Nel progetto non risultano presenti la veranda ed il locale di sgombero al piano primo, attualmente esistenti ad uso dell'abitazione.

d) Richiesta di accertamento di conformità per opere eseguite in parziale difformità alla Concessione Edilizia n. 47/92 del 04.05.1992 relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e artigianale (pratica edilizia n° 44/09), presentata il 20.03.2009 (prot. n. 3861) dal sig. ***** e relativa documentazione tecnica a firma del geom. Calabrò Giancarlo, per la quale non risulta essere mai stata definita con il rilascio del regolare atto abilitativo in sanatoria a causa della mancata integrazione della documentazione integrativa richiesta dal Comune, con comunicazione del 20.08.2009 (allegato "D4").

III) RISPOSTE AI QUESITI

1. Risposta al quesito 1

Provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio.

E' stata inviata l'informativa al debitore esecutato presso il proprio domici-



lio con raccomandata A.R. n° 10124329339-9 in data 18.09.2020, recapitata regolarmente in data 22.09.2020.

2. Risposta al quesito 2

a) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 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.

Quadro sinottico della provenienza

1) Descrizione: atto di compravendita;

Rogante: Notaio Vittorio Giua Marassi;

Data: 7 dicembre 2004, repertorio n. 125009/27536;

Trascrizione: effettuata a Cagliari il 13 dicembre 2004, Registro Generale 45470, Registro Particolare 31124;

contro:

- ***** ***** , nata a ***** il ***** , cod. fisc.

***** , per l'usufrutto per 500/1000;

- ***** ***** , nato a ***** il ***** , cod. fisc.

***** , per l'usufrutto per 500/1000;

- ***** ***** , nato a ***** il ***** , cod. fisc.

***** , per l'intera nuda proprietà;

a favore:

- ***** ***** , nato a ***** il ***** , cod. fisc.



***** , per la piena proprietà;

Immobile nel Comune di Uta via Is Prunixeddas n. 37/C:

Abitazione al piano terra e primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 5,

Particella 701, Sub. 6;

2) Descrizione: atto di compravendita;

Rogante: Notaio Roberto Vacca;

Data: 1 marzo 1982, repertorio n. 50507;

Trascrizione: effettuata a Cagliari il 19 marzo 1982, Registro Generale 5889, Registro Particolare 4601;

contro:

- ***** , nata a ***** il ***** , codice fiscale

***** , per l'usufrutto;

- ***** , nato a ***** il ***** , codice fiscale

***** , per la nuda proprietà per la quota di 1/2;

- ***** , nata a ***** il ***** , codice fiscale

***** , per la nuda proprietà, per la quota di 1/2;

a favore:

- ***** , nata a ***** il ***** , cod. fisc.

MLNGPP33C58L521I, per l'usufrutto per 500/1000;

- ***** , nato a ***** il ***** , cod. fisc.

***** , per l'usufrutto per 500/1000;

- ***** , nato a ***** * il ***** , cod. fisc.

***** , per l'intera nuda proprietà;

Immobile nel Comune di Uta via Is Prunixeddas:

Area edificabile di mq 557 nel Comune di Uta, identificata al Catasto



Terreni al Foglio 5, Particella 701 di mq 282 e Particella 702 di mq 275 (vedasi nota di trascrizione allegato "C7").

*Dati errati nel rogito notarile.

Dati corretti:

- ***** , codice fiscale *****;

- ***** , nato a ***** , codice fiscale

*****.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Iscrizioni contro

1) Descrizione: ipoteca volontaria per la somma di € 208'000,00, derivante da concessione a garanzia di un mutuo (da rimborsare in anni 30) pari a € 130'000,00;

Rogante: Notaio Vittorio Giua Marassi;

Data: 7 dicembre 2004, repertorio n. 125010/27537;

Iscrizione: effettuata a Cagliari il 13 dicembre 2004, Registro Generale 45471, Registro Particolare 7563;

a favore:

- ***** , con sede in ***** , codice fiscale

***** – intero piena proprietà;

contro:

- ***** , nato a ***** il ***** cod. fisc.

***** , per la piena proprietà;

Immobile nel Comune di Uta via Is Prunixeddas n. 37/C:

Abitazione al piano terra e primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 5, Particella 701, Sub. 6;



Trascrizioni contro

1) Descrizione: Pignoramento immobiliare;

Rogante: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari;

Data: 19 marzo 2009, repertorio n. 487/2009;

Trascrizione: effettuata a Cagliari il 17 luglio 2009, Registro Generale 22498, Registro Particolare 15856;

a favore:

- ***** ***** , con sede in ***** , codice fiscale

***** – intero piena proprietà;

contro:

- ***** ***** , nato a ***** il ***** , cod. fisc.

***** , per la piena proprietà;

Immobile nel Comune di Uta via Is Prunixeddas n. 37/C:

Abitazione al piano terra e primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 5,

Particella 701, Sub. 6;

2) Descrizione: Pignoramento immobiliare;

Rogante: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari;

Data: 20 luglio 2011, repertorio n. 5788/2011;

Trascrizione: effettuata a Cagliari il 9 dicembre 2011, Registro Generale 36735, Registro Particolare 26463;

a favore:

- ***** ***** , con sede in ***** , codice fiscale

***** – intero piena proprietà;

contro:

- ***** ***** , nato a ***** il ***** , cod. fisc.



***** , per la piena proprietà;

Immobile nel Comune di Uta via Is Prunixeddas n. 37/C:

Abitazione al piano terra e primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 5,

Particella 701, Sub. 6;

3) Descrizione: Pignoramento immobiliare;

Rogante: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari;

Data: 17 febbraio 2017, repertorio n. 834;

Trascrizione: effettuata a Cagliari il 2 marzo 2017, Registro Generale

6179, Registro Particolare 4673;

a favore:

- ***** ***** , con sede in ***** , codice fiscale

***** – intero piena proprietà;

contro:

- ***** ***** , nato a ***** il ***** , cod. fisc.

***** , per la piena proprietà;

Immobile nel Comune di Uta via Is Prunixeddas n. 37/C:

Abitazione al piano terra e primo, censito nel N.C.E.U. al Foglio 5,

Particella 701, Sub. 6;

E' stata verificata la correttezza della documentazione di cui all'articolo 567,

2° comma c.p.c., è stato redatto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pre-

giudizievoli aggiornato alla data del 22.12.2020 (vedasi visura effettuata alla

C.RR.II. - allegato "C6"), è stato altresì acquisito il certificato di stato civile

dell'esecutato (allegato "E")

3. Risposta al quesito 3

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando detta-

gliatamente: 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.).

In data 13 novembre 2020 si è proceduto al sopralluogo dell'immobile consistente nell'esame dello stato dei luoghi, nella verifica della consistenza e più in generale nel reperimento di tutte le informazioni necessarie allo svolgimento delle operazioni peritali.

Ubicazione, dati catastali attuali e confini dell'immobile pignorato

L'immobile oggetto di pignoramento si trova a nord-ovest della periferia del centro urbano del Comune di Uta, esattamente al civico 37/C della via Is Prunixeddas, corrispondente ad un ingresso pedonale dove a fianco si trova anche un accesso carrabile dotato di un ampio cancello metallico che conduce all'area cortilizia ad uso esclusivo dell'immobile (vedasi inquadramento satellitare - allegato "A").

L'immobile di cui trattasi è un'abitazione edificata tra il 1992 e il 1998 e terminata (nelle stato in cui si trova attualmente) nel 2010, in sopraelevazione ad un fabbricato esistente al piano terra, composto all'epoca da due locali artigianali.

La predetta costruzione, ordinaria dal punto di vista architettonico, è nel suo complesso a vocazione commerciale - residenziale e risulta composta oltre che dall'abitazione al piano primo, da altre due unità immobiliari sottostanti (al piano terra), adibite rispettivamente ad uso artigianale e commerciale.

Dati catastali attuali immobile pignorato (Catasto Fabbricati)

Foglio 5, Particella 701, Sub. 6, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7



vani, Rendita Catastale € 397,67;

Confini

L'immobile confina (in senso antiorario) con la via Is Prunixeddas, vico II Is Prunixeddas, con la proprietà Meloni Francesco, con la proprietà Coghe-Mallei e Murgia Alessio.

Parti comuni

Immobile indipendente, privo di parti comuni, non facente parte di un condominio.

Descrizione immobile in pignoramento

L'unità abitativa si sviluppa interamente al piano primo, accessibile da scala esterna in cemento armato realizzata in senso lineare che, partendo dall'area cortilizia ad uso esclusivo della stessa abitazione, conduce ad un'ampia terrazza a livello che si affaccia alla via Is Prunixeddas.

La struttura risulta realizzata con muratura portante in blocchi di laterizio pesante e solaio a tetto a due falde in latero-cementizio, con sovrastante copertura in tegole portoghesi. Dall'analisi dello stato dei luoghi effettuata durante il sopralluogo si è constatato che in epoca successiva alla costruzione dell'abitazione è stata realizzata, in aggiunta alla struttura originaria e in assenza di titolo abilitativo (di cui si tratterà nella risposta al quesito n° 6), una ulteriore copertura in legno, composta da tavolato e travi in legno lamellare, sostenuta da muri portanti in laterizio pesante attualmente ancora allo stato grezzo (privi di intonaci), dove sono stati ricavati un'ampia veranda ed un locale di deposito (vedasi foto 14 e foto dalla 33 alla 38).

Come detto, l'unità abitativa è corredata da un'area cortilizia ad uso esclusivo dotata sia di ingresso pedonale che di ingresso carrabile, entrambi acces-



sibili dalla via Is Prunixeddas. In tale area risultano presenti, oltre alla scala d'accesso all'abitazione al piano primo, un piccolo fabbricato con annessa tettoia adibita a legnaia con copertura in cemento amianto (eternit), una ulteriore scala in cemento armato che conduce al piano primo del fabbricato confinante (di altra proprietà) ed una tettoia adibita a garage, con copertura in lastre metalliche grecate coibentate che non risultano nei progetti approvati (vedasi allegati "D1" - "D2").

Dalle informazioni raccolte durante il sopralluogo, il fabbricato presente nel cortile, al pari della scala esterna ubicati entrambe in aderenza al confine laterale (foto n° 7 - 8), erano di pertinenza della proprietà confinante e risalgono al periodo antecedente all'edificazione dell'area nel quale sorge il fabbricato dove si trova l'immobile pignorato, quando ancora la predetta area era nella disponibilità dei proprietari del fabbricato confinante in argomento. Il fabbricato, composto in parte da un locale (accessibile unicamente dal fabbricato confinante) e da una tettoia, doveva essere demolito insieme alla scala esterna al momento della costruzione del nuovo stabile, pertanto tali manufatti risultano allo stato attuale totalmente irregolari.

Continuando con la descrizione dell'immobile pignorato, all'esterno prospetti quasi totalmente intonacati privi di tinteggiatura (il parapetto della scala risulta con i mattoni laterizi a vista privi di intonaco), infissi in PVC di colore bianco dotati di persiane ad ante, il tutto nel complesso in buono stato di conservazione.

L'abitazione è composta da un ampio vano adibito a pranzo-soggiorno, con annesso un piccolo vano adibito a cucinotto, due camere da letto, di cui una matrimoniale, un vano adibito a stileria, un servizio igienico e due locali allo



stato grezzo adibiti a veranda e ripostiglio con affaccio al vicolo laterale.

La superficie residenziale utile interna dell'abitazione risulta pari a mq 112,93, la superficie residenziale lorda (compresi muri) è di mq 132,13.

Il locale di deposito e la veranda allo stato grezzo hanno rispettivamente una superficie utile non residenziale pari a mq 18,25 e mq 18,19 (superficie lorda complessiva mq 41,31). La superficie utile non residenziale della terrazza è pari a mq 78,50 (superficie lorda mq 81,65). La superficie dell'area cortilizia di pertinenza esclusiva (a lordo dei manufatti da demolire) è pari a mq 146,35.

Il vano pranzo-soggiorno, di ampie dimensioni, è ottimamente illuminato da due finestre e da una portafinestra a due ante apribili, dotate di persiane con affaccio alla terrazza, con l'aggiunta di una ulteriore portafinestra che si affaccia al locale di sgombero totalmente irregolare (destinato alla demolizione per i motivi che seguiranno nella risposta al quesito n° 6). Le camere da letto, al contrario del soggiorno, non risultano rispettare i fondamentali requisiti igienico sanitari previsti dal D.M.S. 05.07.1975 per le abitazioni (rapporti aeroilluminanti), a causa delle esigue dimensioni delle finestre che non garantiscono una superficie apribile non inferiore a 1/8 della superficie di pavimento.

Il bagno, completo di lavabo, vaso, bidet e box doccia, è illuminato ed aerato naturalmente da una portafinestra ad anta singola prospiciente alla veranda.

L'unità internamente è discretamente rifinita. Pavimenti interni in gres porcellanato e battiscopa in gres per tutta la superficie dell'unità immobiliare.

Pareti intonacate, rasate a finitura liscia e tinteggiate con pittura lavabile in tutti gli ambienti. Nel bagno lavabo, vaso, bidet e piatto doccia in ceramica



smaltata bianca e pareti rivestite in mattonelle di ceramica. Infissi esterni, come detto, in PVC di colore bianco dotati di vetrocamera e di persiane. Infissi interni in legno tamburato quasi tutti privi dei coprifili.

Unità immobiliare dotata di impianto di riscaldamento composto da terminali a radiatori in alluminio (presenti in tutte le camere e nel bagno) e da due ventilconvettori - fan coils (posizionati uno nel soggiorno e l'altro nel disimpegno), tutti alimentati da un termocamino a legna presente nel soggiorno. E' presente anche un impianto di climatizzazione con pompa di calore tipo split (complessivamente n° 3) ubicati nel vano pranzo-soggiorno, nella camera da letto matrimoniale e nel disimpegno. Impianti elettrico e idrico adeguatamente dimensionati. Acqua calda sanitaria alimentata da caldaia a gas posizionata nella veranda.

Nel tetto è presente un impianto fotovoltaico a servizio dell'abitazione composto da undici pannelli della potenza nominale complessiva di kWp 2,97, connesso alla rete elettrica nazionale in data 28.05.2020 (vedasi allegato "B4" – foto 16 - 17 - 39).

La distribuzione interna dell'unità immobiliare garantisce ottima funzionalità, le finiture interne e lo stato di conservazione è in buone condizioni generali ad eccezione di alcune rifiniture mancanti come gli stipiti dell'apertura che collega il soggiorno con il cucinotto e, come detto, l'assenza dei coprifili di quasi tutte le porte interne (foto 23 – 24).

La terrazza inoltre risulta priva di pavimentazione, con la guaina impermeabilizzante a vista, così come la scala che consente l'accesso al piano primo risulta priva di rivestimento con i parapetti non intonacati. Anche i parapetti interni della terrazza risultano privi di intonaco, come la tamponatura che



delimita l'abitazione dalle parti abusive realizzate in aggiunta.

Si stima che il costo per il completamento di tali opere (almeno quelle essenziali, eccetto il rivestimento della scala esterna), compreso il ripristino della porzione di terrazza risultante dalla demolizione delle parti abusive al piano primo, ammonti a € 8'000,00.

4. Risposta al 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.

I dati dell'immobile indicati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

In Comune di Uta, via Is Prunisceddas n° 37, unità abitativa composta da cortile al piano terra; da soggiorno, disimpegno, cucina, tre camere, un bagno e terrazza a livello al piano primo; confinante con via Is Prunisceddas, vico II Is Prunisceddas e Murgia Alessio.

Detto immobile è censito nel Catasto di Fabbricati del comune di Uta al foglio 5, mappale 701, subalterno 6, via Is Prunisceddas n. 37, piano T-1, categoria A/3, classe 3, vani 7, superficie catastale metri quadrati 169 (cento sessantanove), rendita € 397,67;

I dati che individuano il bene indicati nell'atto di pignoramento corrispondono-



no a quelli attuali ad eccezione dell'indirizzo riportato erroneamente via *Is Prunisceddas n. 37* anzichè via *Is Prunixeddas n. 37/C*.

Per la cronistoria catastale dell'immobile vedasi il paragrafo II.2.

5. Risposta al 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.

Unità immobiliare censita nel N.C.E.U. e perfettamente individuabile.

La planimetria catastale attualmente depositata agli atti dell'archivio dell'Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio (Catasto) non rappresenta la situazione attuale, ma quella antecedente ai lavori di ampliamento inerenti alla tettoia al piano terra, locale deposito e veranda al piano primo, realizzati in assenza di titolo abilitativo edilizio.

Pertanto la planimetria catastale non risulta conforme all'attuale stato dei luoghi.

Per la documentazione catastale si rimanda agli allegati alla presente (allegato "C").

6. Risposta al 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 urbanisti-



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

Ai sensi del Piano Urbanistico Comunale attualmente in vigore, il fabbricato ricade in zona urbanistica "B2" che definisce la zona "Completamento interno urbano". Gli standards urbanistici fondamentali previsti per l'area di sede nel quale si trova edificato il fabbricato sono i seguenti:



- indice fondiario massimo consentito 2,5 mc/mq;

- indice di copertura massimo consentito 0,60 mq/mq.

L'immobile risulta difforme rispetto ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Uta (vedasi il paragrafo II.3 - Accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Uta) per la costruzione dell'unità abitativa al piano primo.

Dal confronto tra la planimetria di progetto allegata alla concessione edilizia n° 50 del 19.04.1991 (allegato "D1") e la planimetria dello stato attuale redatta dal sottoscritto sulla base del rilievo effettuato in occasione del sopralluogo (allegato "B5"), emergono le seguenti difformità di costruzione:

1) *l'ubicazione del corpo di fabbrica al piano primo risulta realizzato in arretramento anzichè in aderenza al filo stradale;*

2) *le dimensioni esterne e l'impianto distributivo interno dell'abitazione risultano del tutto differenti, con ampliamento della superficie coperta e della volumetria;*

3) *realizzazione in totale difformità di un locale di sgombero e di una veranda con copertura in legno non previsti nel progetto approvato;*

4) *le dimensioni delle finestre delle camere da letto e le dimensioni di una camera non garantiscono i requisiti igienico sanitari minimi previsti dalle norme (D.M.S. 05.07.1975);*

5) *la scala esterna per l'accesso al piano primo prevista con due rampe, presenta una configurazione totalmente diversa;*

6) *mancata demolizione del vecchio fabbricato esistente e della scala esterna ad uso del fabbricato confinante ancora presenti nel cortile di pertinenza esclusiva dell'immobile pignorato, non eseguita al momento della costruzione del nuovo stabile;*



7) *realizzazione di una tettoia nel cortile ad uso garage in assenza di regolare autorizzazione edilizia.*

Al fine di regolarizzare le opere eseguite in difformità all'atto abilitativo comunale rilasciato, non trovano applicazione gli 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 ss.mm.ii. Le opere non rientrano tra le previsioni di sanatoria di cui al capo IV della Legge 47/85 e ss.mm.ii. (art. 40 comma 6), in quanto le ragioni di credito per cui si interviene sono di data successiva all'entrata in vigore della citata Legge e ss.mm.ii (Legge 24.11.2003 n° 326 - ultima legge di condono edilizio).

Come già riportato negli accertamenti preliminari (paragrafo II.3), all'esito dell'accesso agli atti effettuato all'archivio edilizia privata del comune di Uta, risultano essere già stati presentati due progetti per accertamento di conformità redatti da due tecnici diversi, rispettivamente nel 2005 e nel 2009, non andati a buon fine.

Le difformità riscontrate si possono regolarizzare mediante la presentazione al comune di un progetto di "*accertamento di conformità con opere*" (art. 16 L.R. 23/85), in quanto trattasi di intervento conforme alla normativa al momento della realizzazione e all'attualità. Nel progetto saranno anche previsti i lavori per garantire il rispetto delle condizioni di conformità, ovvero gli interventi per l'eliminazione delle parti o degli elementi non accertabili e le opere volte alla modifica dell'esistente per ricondurre il fabbricato nei limiti degli standards urbanistici in dotazione al lotto, previsti dallo strumento urbanistico vigente al momento della domanda di accertamento di conformità.

Come meglio illustrato nella planimetria dello stato attuale dell'immobile



che si allega alla presente (allegato "B5"), le opere di adeguamento consistono:

- nella demolizione del fabbricato e della scala esterna presenti nel cortile, ubicati sulla sinistra entrando dal cancello carrabile, in aderenza al confine lato nord-ovest (demolizione non effettuata al momento della costruzione del nuovo stabile);

- nella rimozione della tettoia adibita a garage che ha comportato un eccesso di superficie coperta oltre gli standards previsti dal P.U.C. (0,60 mq/mq);

- nella demolizione del locale di sgombero e della veranda al piano primo, che costituiscono un eccesso di volumetria rispetto alla massima volumetria consentita nel lotto dallo strumento urbanistico, riportando la superficie alla sua destinazione originaria (terrazza scoperta mq 41,31).

In aggiunta, per poter garantire il corretto rapporto aeroilluminante delle camere da letto previsto dalle norme (superficie finestrata apribile = $o > di$ $1/8$ della superficie di pavimento - D.M.S. 05.07.1975), si dovrà procedere ad eseguire i lavori per ampliare la superficie finestrata delle pareti. La camera, con superficie utile netta inferiore a 9 mq, dovrà essere adibita ad altro utilizzo che non comporti la permanenza continua di persone (attualmente adibita a stireria).

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in misura doppia (art. 16, comma 4, L.R. 23/85).

Le spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile sono di seguito elencati:

- costi per la demolizione dei manufatti abusivi e tutte le



opere necessarie per riportare il fabbricato allo stato di le-

gittimità urbanistica applicando i prezzi di mercato attuali € 15'000,00

- oneri di concessione per accertamento di conformità da

corrispondere al Comune comprese spese per marche da

bollo, diritti di segreteria ecc. € 2'550,00

- spese per onorari, compresi oneri accessori ed iva, da cor-

rispondere al progettista abilitato ai fini dello svolgimento

delle attività tecniche € 3'200,00

Totale costi di sanatoria da sostenere € 20'750,00

7. Risposta al 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Immobile non divisibile in lotti, alienabile singolarmente.

8. Risposta al 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.

Unità immobiliare pignorata per l'intero, di proprietà del debitore esecutato.

9. Risposta al 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).*

Come già anticipato al sig. Giudice con comunicazione del 30.11.2020, l'immobile risulta occupato dal sig. ***** *****, nato a ***** il 07.05.1963 (nel quale ha stabilito la propria residenza), ex detentore della nuda proprietà, nonché parte venditrice insieme ad altri soggetti (***** ***** e ***** ***** detentori dell'usufrutto) nell'atto di vendita dell'immobile pignorato a favore del sig. ***** *****. Il titolo in possesso del sig. ***** è un contratto di comodato a tempo indeterminato



non registrato, privo quindi di data certa, datato 18.04.2004, nel quale il debitore esecutato conferisce al comodatario l'incarico di custode dell'immobile.

In occasione del sopralluogo, il sig. ***** ha segnalato al sottoscritto C.T.U tutte le migliorie apportate all'immobile durante la sua permanenza, supportate solo parzialmente da una fattura di spesa (che si allega alla presente - allegato "B3").

Le migliorie apportate, oltre all'acquisto di tutti gli arredi, riferite dal sig. ***** , sono le seguenti:

- fornitura e montaggio delle porte interne;
- realizzazione impianto di climatizzazione (pompe di calore – allegato "B3");
- realizzazione impianto di riscaldamento (termocamino e termosifoni);
- installazione impianto fotovoltaico della potenza nominale di kWp 2,97 (vedasi verbale di connessione alla rete elettrica nazionale – allegato "B4").

10. Risposta al 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.

Non sussiste la condizione per l'immobile oggetto della presente.

11. Risposta al quesito 11

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di in-



lienabilità o di indivisibilità.

12. Risposta al quesito 12

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello ad 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.

Immobile di proprietà del debitore esecutato, non gravato da vincoli quali censo e livello ad uso civico.

13. Risposta al quesito 13

Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero del valore più probabile che lo stesso immobile, in regime di ordinarietà, assumerebbe in libero mercato si è ritenuto adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio cosiddetto "a valore di mercato" tramite metodo comparativo, poiché basato sull'esame di operazioni di compravendita immobiliare avvenute nella medesima zona e per immobili simili a quello oggetto di stima. Con tale criterio il valore dei fabbricati è determinato utilizzando quale parametro di confronto il prezzo uni-



tario per metro quadrato di superficie commerciale. Al valore complessivo ottenuto, moltiplicando la superficie commerciale al prezzo unitario per metro quadrato, si terrà conto, in aggiunta alla funzionalità dell'immobile e alle condizioni del mercato, alle specifiche caratteristiche quali oneri per la regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, ed infine i vincoli e gli oneri giuridici.

La letteratura a cui si è fatto riferimento sono i dati forniti dagli osservatori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio. Inoltre, appropriate indagini effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari locali, hanno permesso di determinare il valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale che in appresso si applica alle diverse consistenze.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo le regole adottate dall'Agenzia delle Entrate per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare.

Calcolo superficie commerciale

- Superficie residenziale lorda mq 132,13;
- Superficie lorda pertinenza esclusiva comunicante (terrazza) mq 81,65;
- Superficie lorda pertinenza esclusiva comunicante (terrazza ricavata dalla demolizione dei locali abusivi) mq 41,31;
- Area cortilizia di pertinenza esclusiva (libera dalle costruzioni abusive) mq 146,35;

Superfici omogeneizzate

- Superficie residenziale mq 132,13 x 100% = mq 132,13
- Superficie pertinenze esclusive (terrazza mq 81,65+41,31)



mq $(25 \times 30\%) + (122,96 - 25) \times 10\% =$ mq 17,30

- Superficie pertinenze esclusive (area cortilizia mq 146,35)

mq $(132,13 \times 10\%) + (146,35 - 132,13) \times 2\%$ mq 13,50

Superficie commerciale mq **162,93**

Calcolo valore di mercato

- Valore unitario a mq **€/mq 1'100,00**

- Stima valore di mercato: mq 162,93 x 1'100,00 = € 179'223,00

Adeguamenti e correzioni di stima

- Impianto fotovoltaico (potenza nominale di 2,97 kWp) € + 5.000,00

- Assenza garanzia per vizi art. 1490 C.C. (5%) € - 8'961,15

- Oneri per la regolarizzazione urbanistica (costi di demolizione delle parti abusive + oneri di concessione in misura doppia + diritti di segreteria comunali + spese tecniche ecc.) € - 20'750,00

- Stato d'uso e manutenzione: lavori da completare (vedasi le opere riportate in coda alla risposta del quesito n° 3) € - 8'000,00

- Vincoli e oneri giuridici

non risulta nessun vincolo o onere giuridico € 0,00

Totale complessivo valore immobile pignorato = € 146'511,85

Per quanto su esposto si ritiene assumere quale più probabile valore di mercato dell'immobile il valore arrotondato pari a € **146'500,00** (diconsi Euro centoquarantaseimilacinquecento/00).

14. Risposta al 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.

Immobile indipendente, privo di spese fisse di gestione o di manutenzione di qualsiasi natura condominiale.

15. Risposta al 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.

E' stata predisposta 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' stato inoltre redatto un foglio riassuntivo contenuto in un file formato word.

IV) CONCLUSIONI

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, avendo assolto il mandato conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, corredata dagli allegati e la specifica relativa agli onorari ed alle spese sostenute, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Selargius, 29 dicembre 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

GEOM. ANTONIO CAMPUS



