

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 394 /2020

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

▪ CREDITORE PIGNORANTE:

xxxxxxxxxxxx S.p.A. - xxxxxxxxxxxxxx s.r.l. e per essa

xxxxxxxxxxxx S.p.A.

▪ DEBITORE: xxxxxxxxxxxxxx – xxxxxxxxxxxxxx

IL GIUDICE DELLA ESECUZIONE

*Dott.ssa Silvia Cocco*

IL CONSULENTE TECNICO

*Dott.Ing. David Pintus*



<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>IMMOBILI PIGNORATI - DATI CATASTALI</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>RISPOSTE AI QUESITI</b>	<b>12</b>
4.1	RISPOSTA AL QUESITO N. 1	
4.2	RISPOSTA AL QUESITO N. 2	
4.3	RISPOSTA AL QUESITO N. 3	
4.4	RISPOSTA AL QUESITO N. 4	
4.5	RISPOSTA AL QUESITO N. 5	
4.6	RISPOSTA AL QUESITO N. 6	
4.7	RISPOSTA AL QUESITO N. 7	
4.8	RISPOSTA AL QUESITO N. 8	
4.9	RISPOSTA AL QUESITO N. 9	
4.10	RISPOSTA AL QUESITO N. 10	
4.11	RISPOSTA AL QUESITO N. 11	
4.12	RISPOSTA AL QUESITO N. 12	
4.13	RISPOSTA AL QUESITO N. 13	
<b>5</b>	<b>ELENCO ALLEGATI</b>	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>CONCLUSIONI</b>	<b>26</b>



## 1 PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. David Pintus, libero professionista regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3772 e all'Albo dei consulenti presso Codesto Tribunale, è stato nominato Perito estimatore per l'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe e gli è stato chiesto di rispondere 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'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga



indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);



4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione



dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei



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

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



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

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

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al



bene pignorato;

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

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. 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;

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.

Il sottoscritto ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

## 2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio allorché il sottoscritto C.T.U. analizzava la documentazione rinvenuta in atti.

L'esame di tali documenti evidenziava che i soggetti debitori e il relativo immobile oggetto di pignoramento erano identificati come di seguito:

- **Intestatari:**

xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx - Codice Fiscale:

xxxxxxxxxxxx (*Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxx*);

xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx - Codice Fiscale:

xxxxxxxxxxxx(*Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxx*);

entrambi residenti in xxxxxxxxxxxx, Via xxxxxxxxxxxx n. xxx;

- Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà del seguente immobile:



- Unità immobiliare costituita da porzione di fabbricato per civile abitazione articolata su due piani, composta da ingresso - pranzo-soggiorno con angolo di cottura, bagno, disimpegno e veranda al piano terra e di due vani, bagno, disimpegno e balcone al piano primo, con annesso cortile, coerente a xxxxxxxxxxxx snc, proprietà xxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxx, salvo altri, sito nel Comune di Decimoputzu, Via Villaspeciosa n. 59, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 567 subalterno 5, Categoria A/2 Classe 6 vani 5 - Superficie Catastale Totale mq. 98, con tutte le pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, nulla escluso o eccettuato, R.C.: Euro 296,96.

Sono state inizialmente inviate agli esecutati le informative per i debitori, predisposte dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari. Le relative raccomandate a.r. sono tuttavia ritornate al mittente per compiuta giacenza.

L'analisi procedeva con l'acquisizione di visure e planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento mediante procedura telematica all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali (*v. Allegati*).

In data 20.03.2024, previo accordo per l'accesso con il Custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari nominato dal G.E., è stato effettuato un sopralluogo nell'immobile pignorato, alla presenza di uno dei debitori (Sig. xxxxxxxxxxxx), che ha gentilmente assistito alle operazioni peritali.

In tale occasione si è proceduto ad un esame del fabbricato e relative pertinenze, compresi rilievi e misurazioni per la determinazione dell'effettiva consistenza dell'immobile, con alcuni limiti derivanti dall'inaccessibilità di alcune zone (*in*



*particolare non è stato possibile accedere al balcone del piano primo in quanto il debitore ha dichiarato che in caso di apertura dei serramenti difettosi sarebbe poi stato complicato richiuderli) e dalla presenza di arredi e altri elementi interferenti.*

Per il completamento della descrizione dello stato dei luoghi è stata prodotta quindi la documentazione fotografica degli ambienti interni *(con le limitazioni derivanti da quanto sopraindicato) e viste esterne (v. Allegati).*

Al termine delle attività è stato sottoscritto il relativo verbale di accesso *((v. Allegati).*

Le operazioni peritali proseguivano quindi presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Decimoputzu, a cui il sottoscritto C.T.U. richiedeva la possibilità di accedere a tutta la documentazione utile inerente all'immobile oggetto di pignoramento (concessione edilizia, stralcio dello strumento urbanistico, eventuale esistenza di vincoli, presenza di abusi, atti di sanatoria, ecc.).

### **3 IMMOBILI PIGNORATI - DATI CATASTALI**

Dall'esame dell'atto di pignoramento e sulla base della documentazione in atti, si riporta l'individuazione catastale:

- Unità immobiliare costituita da porzione di fabbricato per civile abitazione articolata su due piani, composta da ingresso - pranzo-soggiorno con angolo di cottura, bagno, disimpegno e veranda al piano terra e di due vani, bagno, disimpegno e balcone al piano primo, con annesso cortile, coerente a xxxxxx snc, proprietà xxxxxx, proprietà xxxxxx, salvo altri, sita nel Comune di Decimoputzu, Via Villaspeciosa n. 59, distinta nel N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 567 subalterno 5, Categoria A/2 Classe 6 vani 5 - Superficie Catastale Totale mq. 98, con tutte le pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, nulla escluso o eccettuato, R.C.: Euro



296,96.

- Quota pignorata pari a 1/1 del diritto di piena proprietà, con tutte le pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, nulla escluso o eccettuato.

L'immobile risulta essere intestato a:

- xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx - Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxx (Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxx);
- xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx - Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxx (Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxx);

entrambi residenti in xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx n. xxx;

#### 4 RISPOSTE AI QUESITI

##### 4.1 RISPOSTA AI QUESITI N. 1 - 2

Da un esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art. 567, 2° comma c.p.c., essendo presente il Certificato Notarile (Dott. xxxxxxxxxxxx - Notaio in xxxxxxxxxxxx), dal quale si riportano gli elementi principali, considerato che è stato redatto sulla base degli accertamenti esperiti dal Notaio sui registri catastali e sui registri immobiliari sino al giorno 05/03/2021 per le iscrizioni e per le trascrizioni:

- l'unità immobiliare è indicata quale oggetto del pignoramento immobiliare n. 3618 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari il 27/11/2020, trascritto a Cagliari il 27/1/2021 ai nn. 2063/1682;

Descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento:

in Comune di Decimoputzu facente parte del fabbricato con accesso da Via Villaspeciosa 59 e precisamente:



porzione di fabbricato per civile abitazione articolato su due piani composto da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo di cottura, bagno, disimpegno e veranda al piano terra e di due vani, bagno, disimpegno e balcone al piano primo, con annesso cortile (omissis), così censito al C.F. di detto Comune al fg. 26 mapp. 567 sub. 5 Cat. A/2 cl. 6 - vani 5 - R.C. € 296,96.

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze catastali:

in Comune di Decimoputzu (CA) Unità immobiliare denunciata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali come segue:

- Foglio 26, mappale 567 sub. 5, Via Villaspeciosa n. 59 PT-1, Cat. A/2, Cl. 6, vani 5, Superficie Catastale Totale mq. 98, R. C. Euro 296,96.

Si precisa che il mappale 567 deriva dal mappale 297 in forza di Tipo mappale del 10/12/2008, Protocollo n. CA0636365, in atti dal 10/12/2008 (n. 636365.1/2008).

Ditta intestata:

xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni.

Elenco delle iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti:

il Notaio certifica che l'immobile in oggetto, con specifico riferimento agli identificativi catastali sopraindicati, è caratterizzato dalla seguente storia ipotecaria:

- Anteriormente al ventennio il terreno sul quale è stato edificato il



bene in oggetto, nella sua originaria consistenza, era di proprietà esclusiva della signora: xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxx, in forza di acquisto per atto a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx in data 24/3/1989, trascritto a Cagliari il 21/4/1989 ai n.ri 10870/8486;

- Con atto a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx in data 22/12/2006, Rep. n. 5244/3171, trascritto a Cagliari il 9/1/2007 ai n.ri 881/711, detto terreno veniva acquistato dalla società xxxxxxxxxxxx s.n.c. DI xxxxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxx, per l'intero diritto di piena proprietà.

- Con atto a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx in data 23/12/2008, Rep. n. 522998/37223, trascritto a Cagliari il 30/12/2008 ai n.ri 43713/29918, il bene in oggetto veniva acquistato dai signori:

xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxx, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale.

## **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NELL'ULTIMO VENTENNIO**

Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Cagliari il 30/12/2008 ai n.ri 43714/8113

in forza di mutuo in autentica Notaio xxxxxxxxxxxx in data 23/12/2008, Rep. n. 522999/37224 per l'importo complessivo di Euro 320.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 160.000,00, per la durata di anni 33, sul bene in oggetto,



- A FAVORE

xxxxxxxxxxxxS.p.A. con sede a xxxxxxxxxxxxxx e domicilio ipotecario eletto non specificato, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx

- CONTRO

xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale.

▪ atto esecutivo trascritto a Cagliari il 27/1/2021 ai n.ri 2063/1582 derivante da pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari il 27/1/2021, n. 2063/1582, sul bene in oggetto,

- A FAVORE

xxxxxxxxxxxx S.P.A., con sede in xxxxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx -

CONTRO

xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

Con riferimento al quesito n. 2 lettera e), dall'analisi della documentazione agli atti, non risulta che il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile degli esecutati. In seguito ad approfondimenti presso l'Ufficio anagrafe del Comune di xxxxxxxxxxxxxx è emerso che gli stessi risultano avere contratto matrimonio in data xxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxx. Pertanto è stato acquisito



dal Comune in cui è stato celebrato anche l'estratto dell'atto di matrimonio con le relative annotazioni a margine (*v. Allegati*).

## 4.2 RISPOSTA AL QUESITO N. 3

### a) Ubicazione e descrizione

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Decimoputzu, Via Villaspeciosa n.59, con accesso carraio e pedonale dalla medesima via.

Risulta confinante con il sub 4, area coltivata e altre proprietà ubicate oltre la recinzione in muratura del sub 5.

Si ha inoltre: sub 1 che risulta identificato come bene comune non censibile ai sub. 2-4-5 (ingresso) e sub 3 individuato come bene comune non censibile ai sub. 4 e 5 (accesso carraio).

Tali dettagli sono anche rilevabili graficamente dall'allegata planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni assegnati (*v. allegati*).

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in un fabbricato costituito da tre edifici a schiera per civile abitazione; il sub 5 coincide con quello più distante dalla Via Villaspeciosa.

Esso è articolato su due piani ed è composto al piano terra da ingresso-pranzo-soggiorno con angolo di cottura, bagno, disimpegno, veranda, cortile con recinzione in muratura, posto auto scoperto e al piano primo da una camera, studio, bagno, disimpegno e balcone.

In base alla relazione tecnica del progetto approvato, risulta che l'edificio abbia le seguenti caratteristiche interne ed esterne:

- murature perimetrali a cassetta - spessore 30 cm;
- modeste opere di calcestruzzo armato;



- muri divisorii in laterizi forati di dimensioni 8x15x30 cm;
- solaio piano del tipo prefabbricato armato (travetti e pignatte), con spessore 30 cm;
- tetto di copertura a falde inclinate con geometria a padiglione, solaio tipo prefabbricato con spessore 16+4 cm e finitura con tegole del tipo "Portoghese", posate su una adeguata impermeabilizzazione ed un idoneo isolante termico;
- intonaci del tipo comunemente realizzato in ambito civile;
- infissi e serramenti interni ed esterni in pvc/legno;
- pavimenti e rivestimenti in grès e/o materiali simili;
- sanitari in vetrochina di colore bianco;
- tinteggiatura esterna eseguita con colori conformi alle prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale;
- l'impianto elettrico è dotato di interruttori magnetotermici per la protezione contro sovraccarichi e cortocircuiti e interruttori differenziali per la protezione contro i contatti indiretti (salvavita), coordinati con un impianto di terra conforme alla Norme CEI. I conduttori dell'impianto sono posati entro tubo corrugato flessibile, installato sotto traccia;
- gli scarichi fognari sono costituiti da tubi in PVC, pozzetti sifonati prefabbricati ispezionabili, prima dell'allaccio alla rete pubblica esistente;
- recinzione con muratura intonacata e tinteggiata e cancelli in ferro. Per l'ingresso carrabile è presente un cancello automatico con comando a distanza e accesso pedonale separato.

Sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti principali e il certificato di abitabilità.

Per consentire una visione di insieme più completa, si allegano inoltre gli elaborati principali relativi al progetto di variante approvato.

La superficie calpestabile è approssimativamente:



### **Piano terra**

ingresso-pranzo-soggiorno ~ 14,75 mq

angolo di cottura ~ 5,60 mq

disimpegno ~ 1,30 mq

bagno ~ 3,95 mq

scala ~ 6,60 mq

### **Piano primo**

camera ~ 14,15 mq

studio ~ 8,35 mq

bagno ~ 2,70 mq

disimpegno ~ 2,30 mq

**Totale superficie calpestabile: ~ 59,70 mq**

Altre superfici:

Portico al P.T. (*indicato come veranda*) ~ 20,64 mq

Balcone al P.1° ~ 20,46 mq

L'area di pertinenza esterna ha inoltre una superficie complessiva al netto dei muri di confine di ~ 122 mq, comprendente una superficie scoperta destinata a parcheggi di ~ 44,27 mq e un cortile per la restante parte di ~ 77,73 mq.

Sulla base di tali dati, considerando anche l'incidenza delle murature e applicando gli usuali coefficienti moltiplicativi convenzionali alle varie superfici, si perviene ad una superficie commerciale di ~ 92,00 mq che sarà successivamente utilizzata per la stima del valore dell'immobile.

L'edificio risulta in generali buone condizioni di manutenzione ad eccezione di alcuni tratti di intonaco e tinteggiatura che presentano lievi fenomeni di degrado superficiale, prevalentemente in corrispondenza dei muri esterni e di recinzione.



Da un'analisi visiva non sono stati rilevati cedimenti strutturali, infiltrazioni o evidenti tracce di umidità.

#### 4.3 RISPOSTA AL QUESITO N. 4

I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, corrispondono a quelli attuali.

#### 4.4 RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Il fabbricato risulta accatastato, come si evince dalla visura e relativa planimetria catastale dell'immobile che si allegano in copia.

Si rileva che in tale planimetria sono state indicate al piano primo due camere da letto, mentre nel progetto approvato sono state rappresentate rispettivamente una camera da letto e uno studio (*in particolare, in relazione alla superficie minima prevista dalle norme, una delle stanze indicate non è idonea all'uso come camera da letto*). Si è rilevata inoltre una lieve differenza per difetto nelle dimensioni interne dello studio (~ 10 cm) rispetto a quelle indicate in progetto.

#### 4.5 RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Zona urbanistica: l'immobile si trova in zona omogenea B - sottozona B\*\* (Zona di completamento residenziale) del vigente P.U.C. del Comune di Decimoputzu che presenta un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,5 mc/mq e di cui si allega uno stralcio grafico relativo alla zonizzazione (*v. Allegati*).

L'immobile fa parte di un insieme di tre abitazioni a schiera per cui risultano disponibili gli elaborati del progetto approvato e della successiva variante.

In particolare, l'edificio è stato realizzato in base alla Concessione edilizia n. 3 del 10.05.2007 (*pratica edilizia n. 4/2007*) e alla successiva Concessione di variante n. 46 del



13.12.2007 e Autorizzazione di variante in corso d'opera n. 58 (Prot. n. 6468 del 24.11.2008). (v. *Allegati*).

E' disponibile il certificato di abitabilità (v. *Allegati*).

L'edificio in oggetto risulta in generale conforme ai progetti approvati, salvo alcune lievi difformità non sanate (e per le quali non risulta sia stata presentata alcuna documentazione relativa a istanze di condono o accertamento di conformità) che sono state rilevate durante il sopralluogo e si indicano sinteticamente di seguito:

a) distribuzione interna modificata per assenza divisorio basso in zona angolo cottura-pranzo soggiorno.

In base all'art. 32 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. tale difformità non può ritenersi essenziale e risulta pertanto facilmente sanabile;

b) presenza di un camino a legna prefabbricato, posizionato mediante apertura su una parete al piano terra in prossimità dell'ingresso, con relativa canna fumaria rivestita in lamierino di acciaio inox ancorata alla parete esterna.

Tale intervento non dovrebbe richiedere una sanatoria, purchè rispetti quanto previsto all'art. 75 del Regolamento edilizio e in particolare: *“la canna fumaria deve essere prolungata per almeno un metro al di sopra del tetto; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di dieci metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore -*

Considerato che la copertura non è accessibile, non è possibile valutare con precisione se tali parametri siano stati rispettati e pertanto non si può esprimere un giudizio esaustivo sul punto.

Il R.E. indica inoltre: *“le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non integrate con una soddisfacente soluzione architettonica” -*

Riguardo a tale punto, considerato che la canna fumaria risulta ubicata nella parte dell'edificio più lontana dal fronte stradale, ancorata alla parete esterna e rivestita in lamierino di acciaio inox, si può ipotizzare, seppure non in modo oggettivo, che si



tratti di una soluzione architettonica accettabile;

c) chiusura di un volume (superficie ~ 20,5 mq) tra recinzione esterna e edificio mediante utilizzo di strutture leggere (copertura in lastre multistrato e intradosso in legno, chiusura verticale in policarbonato e porta metallica) adibito a ripostiglio. All'interno di tale vano è contenuto anche un tratto di canna fumaria e il camino prefabbricato che comunica con il piano terra sopracitato.

In merito a questa difformità, si ritiene che l'opzione più adatta sia quella di demolizione e rimessa in pristino, per vari motivi:

- 1) il volume massimo edificabile dichiarato per l'intero lotto sui cui insistono i tre immobili (di cui uno è quello oggetto di pignoramento) è pari a 792 mc, mentre quello indicato come realizzato è pari a 790 mc; si avrebbe pertanto un eventuale volume residuo pari a soli 2 mc, che andrebbe oltretutto suddiviso con modalità non definite fra i proprietari delle tre unità immobiliari;
- 2) il tipo di materiali utilizzati è del tutto eterogeneo e non sembra coerente con l'art. 63 del R.E. sul decoro degli edifici (*Tutti gli edifici sia pubblici che privati, dovranno essere progettati e realizzati secondo criteri di funzionalità e di compiutezza architettonica in particolare per quanto riguarda il decoro delle facciate e le soluzioni adottate per le opere con esse attinenti, quali infissi, parapetti, cornicioni, coperture ecc., sia per la scelta dei materiali che per la loro durata nel tempo*).

d) presenza di un tratto di muratura esterna (dim. ~ m 1,55 x 2,04 h) per schermare il punto di ingresso all'area parcheggio.

In seguito ad un colloquio con il tecnico Responsabile dell'Ufficio edilizia privata del Comune di Decimoputzu è emerso che tale tratto non può essere cieco ma dovrebbe consentire la vista all'interno del cortile; si ritiene pertanto che tale tratto di muratura debba essere demolito ed eventualmente rinnovato con recinzione a giorno;



e) presenza di una tettoia a due falde, in lastre multistrato, posizionata in corrispondenza dell'accesso all'area parcheggio in cui si è rilevata anche l'esistenza di un ponte sollevatore per automobili (tale copertura, realizzata probabilmente per riparare il macchinario indicato, ha dimensioni di circa 3,80 x 8,20 m).

Non risulta sia stato rispettato quanto previsto dall'art. 12 del R.E. che cita in particolare: *"Sono soggette al rilascio dell'autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio le seguenti opere: ... la costruzione di tettoie "aperte" a ridosso dei muri di recinzione di altezza non superiore ai muri, di superficie non superiore al 20% della superficie del lotto, e a condizione, che gli stessi muri non superino l'altezza di 3m, intendendo per tettoie "aperte" quelle che risultano chiuse lateralmente solo dai muri di recinzione a cui si appoggiano"*.

Nel caso specifico infatti, la tettoia è di altezza evidentemente superiore al muro da un lato, mentre dall'altro è a ridosso dell'edificio.

Anche per questa difformità si ritiene pertanto più opportuna la demolizione e la rimessa in pristino. Per quanto riguarda la presenza nel cortile di un ponte sollevatore per automobili, si rileva che dal punto di vista urbanistico la zona B\*\* non è adatta allo svolgimento di attività quali officine e similari (per le quali sono individuate dalle N.T.A. del P.U.C. le zone D), per cui tale macchinario dovrà essere rimosso.

Con riferimento inoltre allo specifico quesito, si evidenzia che le ragioni di credito per cui si interviene o procede non sono evidentemente di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile e non è pertanto possibile applicare il "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";



#### 4.6 RISPOSTA AL QUESITO N. 7

In relazione alla natura del bene pignorato, è preferibile la vendita in un unico lotto.

#### 4.7 RISPOSTA AL QUESITO N. 8

L'immobile è pignorato per intero.

#### 4.8 RISPOSTA AL QUESITO N. 9

L'immobile risulta essere attualmente occupato dal debitore esecutato.

#### 4.9 RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Dall'analisi dell'estratto dell'atto di matrimonio non appare pertinente con il caso in oggetto.

#### 4.10 RISPOSTA AL QUESITO N.11

Sull'immobile pignorato, considerato che non è pervenuta alcuna osservazione in merito da parte degli Uffici Edilizia Privata, si desume che non esistano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità sugli immobili pignorati.

#### 4.11 RISPOSTA AL QUESITO N.12

Sull'immobile pignorato, si desume che non esistano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, considerato che non è pervenuta alcuna osservazione in merito da parte dell'Ufficio Edilizia Privata, né in base ad ulteriori ricerche effettuate.

Il titolo legittimante il possesso dell'immobile (*v. Allegati*), come confermato



nel certificato notarile agli atti, deriva dall'atto a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx in data 23/12/2008, Rep. n. 522998/37223, trascritto a Cagliari il 30/12/2008 ai n.ri 43713/29918, il bene in oggetto veniva acquistato dagli attuali debitori, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale.

#### **4.12 RISPOSTA AL QUESITO N.13 - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE**

Per procedere alla determinazione del "valore di mercato" degli immobili in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumerebbero in libero mercato, si adotta il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Attraverso tale metodo è possibile determinare il valore più probabile degli immobili oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq).

Nel caso in esame, trattandosi di immobile in buone condizioni generali di manutenzione, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche delle unità immobiliari quali ubicazione, vetustà, caratteristiche tecniche e di finitura, stato d'uso e manutenzione, funzionalità distributiva e condizioni di mercato.

In base alle indagini condotte su recenti attività di compravendita nell'area di pertinenza dell'immobile in oggetto e ai dati resi disponibili dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Osservatorio Immobiliare della Provincia Storica di Cagliari - FIAIP, si considera una valutazione unitaria ipotizzabile intorno a €/mq 1.100,00 per unità immobiliari con caratteristiche simili alla tipologia in



esame.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si ritiene di poter attribuire all'immobile in esame la seguente valutazione:

<u>UNITA' IMMOBILIARE</u>	<u>SUP. COMMERCIALE</u> [mq]	<u>VALORE STIMATO</u> [€]
<i>Unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Decimoputzu come segue:</i>  1) <i>Unità immobiliare sita nel Comune di Decimoputzu, Via Villaspeciosa n.59 - Fabbricato distinto nel N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 567 subalterno 5, Categoria A/2 Classe 6 vani 5 - comprese pertinenze con posto auto scoperto</i>	92 mq	(92,00 x 1.100,00)= <b>101.200,00</b>
<b>VALORE STIMATO DELL' IMMOBILE</b> <i>(senza riduzioni)</i>		<b>101.200,00</b>

Considerando poi una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, stimata intorno al 3%, per un importo corrispondente di € 3.036,00, oltre ad un'ulteriore riduzione per il ripristino dello stato dei luoghi in funzione delle difformità precedentemente citate, stimabile in circa € 8.000,00, si perviene ad un valore complessivo a base d'asta di circa € 90.164,00 che si ritiene di arrotondare ad € 90.000,00.

#### **4.13 RISPOSTA AL QUESITO N.14**

In base a quanto indicato dal debitore xxxxxxxxxxxx, non esiste un regolamento condominiale e sono previste esclusivamente delle spese di gestione comuni con le proprietà confinanti relativamente ai consumi elettrici per l'illuminazione esterna e i cancelli automatizzati, ammontanti a circa € 25,00 a bimestre.



## 5 ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

- All.1 - Visura attuale e storica;
- All.2 - Planimetria catastale dell'immobile, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- All.3 - Verbale di sopralluogo;
- All.4 - Atto di compravendita e nota di trascrizione fornito dal debitore;
- All.5 - Certificato di stato civile ed estratto dell'atto di matrimonio;
- All.6 - Concessione edilizia n.3 del 10.05.2007\_P.E. 4-07;
- All.7 - Concessione edilizia n.46 del 13.12.2007\_P.E. 58-07;
- All.8 - Autorizzazione Variante - P.E. 58-07;
- All.9 - Certificato di Abitabilità - P.E. 58-07;
- All.10 - Collaudo Statico - P.E. 58-07;
- All.11 - Comunicazione Inizio Lavori - P.E. 58-07;
- All.12 - Comunicazione Sospensione Lavori - P.E. 58-07;
- All.13 - Certificato di Ultimazione dei Lavori - P.E. 58-07;
- All.14 - Stralcio P.U.C. - Zonizzazione Area Urbana;
- All.15 - Norme di Attuazione P.U.C.;
- All.16 - Elaborati grafici - Tav. 1 Planimetria P.E. 58-07;
- All.17 - Elaborati grafici - Tav. 2 Piante quotate P.E. 58-07;
- All.18 - Elaborati grafici - Tav. 4 Prospetti e sezioni P.E. 58-07;
- All.19 - Modifiche alla C.E. n.46 -13-12-2007- Tav. Unica - P.E. 58-07;
- All.20 - Piante e Tabella Certificato di Agibilità - P.E. 58-07;
- All.21 - Pertinenze parcheggi
- All.22 - Documentazione fotografica.
- Check list dei principali controlli effettuati
- Foglio riassuntivo dati in formato .doc .zip

## 6 CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su ventisei pagine oltre alla copertina e ai relativi allegati.

Cagliari, aprile 2024

Il Perito Estimatore  
(Dott. Ing. David Pintus)

