

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.E. 174 / 2022

<i>Creditore:</i>	[REDACTED]
<i>Debitore:</i>	[REDACTED] s
<i>Giudice dell'Esecuzione:</i>	Dott.ssa Silvia Cocco

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.

Dott. Ing. Mauro Porcu

Studio Tecnico Cofano Porcu Ingegneri Associati

Via Agrigento, 1 - 09126 Cagliari

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



INDICE

Indice	Pag. 1
Elenco Allegati	Pag. 2
1 Premessa	Pag. 3
2 Risposte ai quesiti	Pag. 3
2.A Immobile A	Pag. 4
Quesito 1)	Pag. 4
Quesito 2)	Pag. 4
Quesito 3)	Pag. 5
Quesito 4)	Pag. 7
Quesito 5)	Pag. 7
Quesito 6)	Pag. 7
Quesito 7)	Pag. 8
Quesito 8)	Pag. 9
Quesito 9)	Pag. 9
Quesito 10)	Pag. 9
Quesito 11)	Pag. 9
Quesito 12)	Pag. 9
Quesito 13)	Pag. 9
Quesito 14)	Pag. 10
Quesito 15)	Pag. 11
2.B Immobile B	Pag. 12
Quesito 1)	Pag. 12
Quesito 2)	Pag. 12
Quesito 3)	Pag. 13
Quesito 4)	Pag. 15
Quesito 5)	Pag. 16
Quesito 6)	Pag. 16
Quesito 7)	Pag. 19
Quesito 8)	Pag. 19
Quesito 9)	Pag. 19
Quesito 10)	Pag. 19
Quesito 11)	Pag. 19
Quesito 12)	Pag. 20
Quesito 13)	Pag. 20
Quesito 14)	Pag. 21
Quesito 15)	Pag. 21



ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 Immobile A - Verbale di sopralluogo del 17.09.2024
- Allegato 2 Immobile A - Stato attuale - Pianta piano terra e pianta primo piano
- Allegato 3 Immobile A - Visura storica del 12.07.2024
- Allegato 4 Immobile A - Planimetria catastale del 11.07.2024
- Allegato 5 Immobile A - Estratto di mappa del 12.07.2024
- Allegato 6 Immobile A - Ispezioni ipotecarie al 04.10.2024
- Allegato 7 Immobile A - Atto di Donazione del 24.12.1991 - Notaio F. Locci
- Allegato 8 Immobile A - Certificato di Stato Civile ([REDACTED])
- Allegato 9 Immobile A - Estratto per riassunto di Atto di Matrimonio ([REDACTED])
- Allegato 10 Immobile A - Concessione Edilizia n.905/1987
- Allegato 11 Immobile A - Concessione Edilizia n.2687/2002
- Allegato 12 Immobile A - Concessione Edilizia n.3273/2010
- Allegato 13 Immobile A - Documentazione fotografica
- Allegato 14 Immobile B - Verbale di sopralluogo del 17.09.2024
- Allegato 15 Immobile B - Stato attuale - Pianta piano seminterrato
- Allegato 16 Immobile B - Stato attuale - Pianta piano terra
- Allegato 17 Immobile B - Stato attuale - Pianta primo piano
- Allegato 18 Immobile B - Schema individuazione opere abusive
- Allegato 19 Immobile B - Visura storica del 12.07.2024
- Allegato 20 Immobile B - Planimetria catastale del 12.09.2024
- Allegato 21 Immobile B - Estratto di mappa del 12.07.2024
- Allegato 22 Immobile B - Ispezioni ipotecarie al 04.10.2024
- Allegato 23 Immobile B - Atto di Donazione del 24.12.1991 - Notaio F. Locci
- Allegato 24 Immobile B - Certificato di Stato Civile ([REDACTED])
- Allegato 25 Immobile B - Estratto per riassunto di Atto di Matrimonio ([REDACTED])
- Allegato 26 Immobile B - Concessione Edilizia n.1341/1988
- Allegato 27 Immobile B - Concessione Edilizia n.1461/1989
- Allegato 28 Immobile B - Documentazione fotografica



1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Mauro Porcu, con studio professionale in Cagliari, via Agrigento 1, in data 03/03/2023 è stato nominato consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.) dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Silvia Cocco nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.E. 174/2022, promosso dal creditore [REDACTED], nei confronti dei sig.ri [REDACTED]

In data 14/03/2023 ha prestato il giuramento di rito.

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

In data 17/09/2024 alle ore 09:30 ha svolto un primo sopralluogo (allegato 1) presso l'immobile pignorato sito in Comune di Villaputzu (SU), via Ariosto n.3, alla presenza anche dei signori:

- ing. [REDACTED] collaboratore del C.T.U.;
- sig. [REDACTED]

Successivamente, alle ore 12:00, il sopralluogo (allegato 14) è proseguito presso l'immobile pignorato sito in Comune di Villaputzu (SU), via Ariosto n.34, alla presenza anche dei signori:

- ing. [REDACTED] collaboratore del C.T.U.;
- [REDACTED]

2. RISPOSTE AI QUESITI

Al fine di una lettura ordinata della relazione gli immobili sono individuati come segue:

- Immobile A: abitazione sita in Comune di Villaputzu (SU), via Ariosto n.3, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 44, mapp. 735, sub. 2;
- Immobile B: fabbricato per civile abitazione sito in Comune di Villaputzu (SU), via Ariosto n.34, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 44, mapp. 738.



2.A. Immobile A

QUESITO 1)

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

In data 03/09/2024 il C.T.U. ha consegnato all'esecutato l'informativa per il debitore.

QUESITO 2)

- a) *“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;”*
- b) *“predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;”*
- c) *“acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;”*
- d) *“acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;”*
- e) *“verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;”*

Il C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione agli atti, riscontrando la presenza del certificato notarile redatto in data 14/07/2022 dalla Dott.ssa Viviana Frediani, notaio in Alba (CN), attestante le risultanze delle ispezioni ipotecarie e catastali esperite a tutto il ventennio anteriore alla data del 15/06/2022.

In data 04/10/2024 ha, inoltre, eseguito le necessarie ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cagliari (allegato 6).

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

Titolo:	Atto di donazione <i>(Immobile ad uso civile abitazione sito in Villaputzu (SU) distinto al Catasto Fabbricati, foglio 44, mapp. 735, sub.2)</i>
Notaio:	Dott.ssa Fernanda Locci
A favore di:	[REDACTED]
Contro:	[REDACTED]
Data:	24/12/1991 - Rep. 853613 - Vol.17151
Trascrizione:	Cagliari - 22/01/1992 - R.G. 2494 - R.P. 2123



Titolo:	Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari (Immobile ad uso civile abitazione sito in Villaputzu (SU) distinto al Catasto Fabbricati, foglio 44, mapp. 735, sub.2)
A favore di:	[REDACTED]
Contro:	[REDACTED]
Data:	16/11/2017 - Rep. 3562/2017
Iscrizione:	Cagliari - 28/11/2017 - R.G. 34019 - R.P. 4945

Titolo:	Verbale di pignoramento immobili (Immobile ad uso civile abitazione sito in Villaputzu (SU) distinto al Catasto Fabbricati, foglio 44, mapp. 735, sub.2)
A favore di:	[REDACTED]
Contro:	[REDACTED]
Data:	26/05/2022 - Rep. 2240
Trascrizione:	Cagliari - 15/06/2022 - R.G. 19292 - R.P. 14255

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

Il C.T.U. ha acquisito la visura storica catastale (allegato 3), la planimetria catastale (allegato 4), l'estratto di mappa (allegato 5) e l'atto di provenienza ultraventennale dell'immobile oggetto di pignoramento (allegato 7): atto di donazione del 24/12/1991, notaio dott.ssa Fernanda Locci (Rep. 853613 - Vol. 17151), trascritto a Cagliari il 22/01/1992 (R.G. 2494 - R.P. 2123).

Il C.T.U. ha acquisito copia del Certificato di Stato Civile dell'esecutato, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Villaputzu (allegato 8), dal quale risulta che lo stesso è coniugato con la [REDACTED]

Ha acquisito anche copia dell'Estratto per riassunto di Atto di Matrimonio, rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di San Vito (allegato 9), dal quale risulta che i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] in data, quindi, successiva alla donazione dell'immobile pignorato; i coniugi, con atto in data [REDACTED], hanno scelto il regime di separazione dei beni.

QUESITO 3)

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

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento posto al primo piano (con un'area cortilizia frontale ed una cantina-sottoscala di pertinenza al piano terra) di un maggior fabbricato con due livelli fuori terra, sito in Comune di Villaputzu (SU), in via Ariosto n.3.

L'unità immobiliare, come risulta dall'allegata “Visura storica per immobile” alla data 12/07/2024 (allegato 3), è distinta al Catasto Fabbricati al foglio 44, particella 735, subalterno 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 179 m² (171 m² escluse aree scoperte), rendita catastale € 658,48, intestata al sig. [REDACTED] (piena proprietà per 1/1).

Come si evince dall'estratto di mappa catastale, acquisito il 12/07/2024 (allegato 5), è confinante con le particelle 387, 1758, 734 e 736 dello stesso foglio 44 e con le vie Ariosto e Nazionale.

L'immobile è accessibile dalla via Ariosto (civico n.3), tramite un cancello pedonale ed uno carrabile, attraverso il cortile di pertinenza esclusiva ed un vano scala esterno.



L'appartamento, al primo piano, è costituito da un soggiorno-pranzo, una cucina, tre camere da letto, due bagni, un andito, un ripostiglio, una terrazza di accesso sul prospetto principale e due verande sul prospetto posteriore.

L'area cortilizia è parzialmente pavimentata (con pietra locale) e parzialmente sistemata a verde; il vano scala esterno, con parapetto cieco in muratura, ha alzate e pedate rivestite con piastrelle in grès.

È presente una cantina-sottoscala di pertinenza esclusiva, priva di infisso.

La recinzione perimetrale è parzialmente cieca, in blocchi di calcestruzzo intonacati e tinteggiati, e parzialmente "a giorno" con elementi verticali in calcestruzzo. I cancelli, pedonale e carrabile, sono metallici e, rispettivamente, a due ante a battente e ad anta scorrevole.

Consistenza.

Sulla base del rilievo effettuato (allegato 2) risultano le seguenti superfici utili nette:

P.1	Soggiorno =	37,30 m ²
P.1	Pranzo =	25,90 m ²
P.1	Cucina =	12,15 m ²
P.1	Letto 1 =	18,90 m ²
P.1	Letto 2 =	10,50 m ²
P.1	Letto 3 =	13,75 m ²
P.1	Bagno 1 =	7,90 m ²
P.1	Bagno 2 =	6,95 m ²
P.1	Ripostiglio =	3,25 m ²
P.1	Andito =	10,75 m ²
P.1	Balcone =	9,50 m ²
P.1	Veranda 1 =	14,00 m ²
P.1	Veranda 2 =	3,10 m ²
P.T.	Cantina =	12,45 m ²
	Cortile =	61 m ²

La superficie calpestabile interna complessiva dell'immobile, ad esclusione della cantina, è pari a 147,35 m².

L'appartamento è dotato di copertura a falde inclinate; per l'individuazione delle varie altezze nette interne si rimanda all'elaborato grafico.

Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante mista in muratura e cemento armato, solai di interpiano ed inclinati di copertura in laterocemento e tramezzi in laterizio. I prospetti sono intonacati e tinteggiati.

Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina, parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche. Tutte le superfici dei soffitti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

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

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

Gli infissi interni sono ciechi in legno, ad un'anta a battente o a libro, di dimensioni 70x210 cm, 80x210 cm e 105x200 cm. Le finestre e le portefinestre sono in legno con avvolgibili in pvc. Sono tutte dotate di davanzale/soglia in materiale lapideo.

Il portoncino d'ingresso è a due ante (una cieca ed una vetrata) di dimensioni 120x215 cm.



Impianti

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico-sanitario, con passaggio dei cavidotti e delle tubature sottotraccia; l'acqua calda è prodotta da una caldaia a gas posizionata nella veranda 1. L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a pellet posizionata nel soggiorno-pranzo e da termosifoni nei vari ambienti. L'impianto di raffrescamento è costituito da n.4 split posizionati nel soggiorno-pranzo (in numero di 2), nella camera da letto 1 e nell'andito.

Stato di conservazione

L'immobile ha un'età di impianto di circa 35 anni e possiede finiture di buona qualità in buone condizioni di manutenzione. I prospetti necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

Sono presenti alcune tracce di infiltrazione in corrispondenza della tamponatura e del soffitto del bagno 1.

Gli impianti tecnologici presenti sono in buone condizioni di funzionamento.

QUESITO 4)

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

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

QUESITO 5)

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

L'identificazione catastale dell'immobile e la relativa planimetria (allegato 4) sono coerenti con la consistenza e la proprietà attuali. L'unica lieve differenza consiste nella mancata rappresentazione della cantina-sottoscala di pertinenza al piano terra.

Il C.T.U. rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per l'espletamento delle pratiche necessarie agli aggiornamenti catastali.

QUESITO 6)

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai



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

L'attuale strumento urbanistico colloca il fabbricato in zona "B1".

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

Il fabbricato del quale fa parte l'immobile è stato edificato in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n.905 del 19/02/1987 (allegato 10) relativa alla costruzione di un "edificio da adibire a magazzino produttivo e civile abitazione".

In data 22/11/2002 il Comune di Villaputzu ha rilasciato la Concessione Edilizia n.2687 (allegato 11) relativa alla "modifica e cambio di destinazione d'uso di un locale artigianale a palestra"; il giorno 20/03/2003 il Comune di Villaputzu ha rilasciato il Certificato di Agibilità dei soli locali al piano terra (subalterno 1), oggetto della modifica e del cambio di destinazione d'uso.

Infine, in data 05/03/2010, il Comune di Villaputzu ha rilasciato la Concessione Edilizia n.3273 (allegato 12) per l'accertamento di conformità delle opere eseguite nel fabbricato e per il cambio di destinazione d'uso del piano terra da artigianale a commerciale; il giorno 17/03/2010 l'ing. Marco Carta ha presentato la Dichiarazione di Agibilità dei soli locali al piano terra (subalterno 1).

L'immobile oggetto di pignoramento (subalterno 2 al primo piano) è, pertanto, privo della Dichiarazione di Agibilità.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n.3273 del 05/03/2010 emerge una pressoché totale corrispondenza tra il progetto approvato ed il rilievo effettuato; le uniche lievissime differenze riscontrate riguardano:

- la posizione di alcuni tramezzi con leggere modifiche delle superfici dei vari ambienti;
- le dimensioni nette delle finestre (nel rispetto, comunque, dei requisiti igienico sanitari);
- lievi differenze (in difetto) nelle dimensioni complessive del corpo di fabbrica, all'interno, comunque, delle tolleranze ammesse.

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

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

QUESITO 7)

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

La consistenza e la configurazione dell'immobile ne impediscono il frazionamento in porzioni vendibili autonomamente.



QUESITO 8)

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

L’immobile è stato pignorato per la sua interezza.

QUESITO 9)

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

Il bene pignorato è attualmente occupato dal debitore pignorato, [REDACTED] e dai suoi familiari.

Il C.T.U ha acquisito copia del titolo legittimante il possesso, redatto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento (allegato 7): atto di donazione del 24/12/1991, notaio dott.ssa Fernanda Locci (Rep. 853613 - Vol. 17151), trascritto a Cagliari il 22/01/1992 (R.G. 2494 - R.P. 2123).

QUESITO 10)

“ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;”

L’immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

QUESITO 11)

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

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 12)

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

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO 13)

“determini il valore dell’immobile, procedendo al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali



adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;"

La **superficie calpestabile interna** complessiva, come desumibile dalla tabella rappresentata nella risposta al quesito 3, è pari a **147,35 m²** ad esclusione della cantina al piano terra (pari a **12,45 m²**).

La superficie commerciale dell'immobile si ottiene sommando al 100% della superficie lorda dell'unità abitativa al primo piano (comprensiva delle superfici occupate dai tramezzi interni e dai muri perimetrali), pari a 169,75 m², la superficie lorda del balcone e delle due verande, pari a (10,85+15,65+4,20=) 30,70 m², alla quale si applica il fattore di ponderazione 35%, la superficie lorda della cantina al piano terra, pari a 14,25 m², alla quale si applica il fattore di ponderazione 25% e la superficie lorda del cortile, pari a 66 m², alla quale si applica il fattore di ponderazione 10%.

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

$$(169,75 + 30,70 \times 35\% + 14,25 \times 25\% + 66 \times 10\%) \text{ m}^2 = \underline{\underline{191 \text{ m}^2}}$$

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

Tenuto conto delle caratteristiche della zona in cui il bene è situato (localizzazione, collegamenti, servizi, attrezzature e attività commerciali, livello di qualità ambientale...) e dei riscontri e delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari e confrontando i valori ottenuti con quelli indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2023) e considerata l'assenza della garanzia per vizi, si può supporre che il valore unitario medio di mercato, riferito alla superficie commerciale, sia di 950,00 €/m².

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

Nello specifico, i coefficienti correttivi utilizzati sono:

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

Pertanto, moltiplicando il valore unitario medio di mercato per il prodotto dei suddetti coefficienti e per la superficie commerciale precedentemente determinata si ottiene il seguente **valore di mercato** arrotondato: 950,00 €/m² x (1,00x1,00x1,00x0,90x1,00) x 191 m² = **€ 163.300,00**.

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

Riepilogo

a)	Valore di mercato dell'immobile:	€ 163.300,00
b)	Costi per la regolarizzazione urbanistica:	€ 2.000,00
c)	Valore risultante (a-b):	€ 161.300,00

QUESITO 14)

"acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su



eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un complesso condominiale.

QUESITO 15)

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

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



2.B. Immobile B

QUESITO 1)

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

In data 03 settembre 2024 il C.T.U. ha consegnato all'esecutato l'informativa per il debitore.



QUESITO 2)

- a) *“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;”*
- b) *“predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;”*
- c) *“acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;”*
- d) *“acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;”*
- e) *“verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;”*

Il C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione agli atti, riscontrando la presenza del certificato notarile redatto in data 14/07/2022 dalla Dott.ssa Viviana Frediani, notaio in Alba (CN), attestante le risultanze delle ispezioni ipotecarie e catastali esperite a tutto il ventennio anteriore alla data del 15/06/2022.

In data 04/10/2024 ha, inoltre, eseguito le necessarie ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cagliari (allegato 22).

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

Titolo:	Atto di donazione <i>(Fabbricato ad uso civile abitazione sito in Villaputzu (SU) distinto al Catasto Fabbricati, foglio 44, mapp. 738)</i>
Notaio:	Dott.ssa Fernanda Locci
A favore di:	
Contro:	
Data:	24/12/1991 - Rep. 853612 - Vol.17150
Trascrizione:	Cagliari - 22/01/1992 - R.G. 2493 - R.P. 2122



Titolo:	Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Cagliari (Fabbricato ad uso civile abitazione sito in Villaputzu (SU) distinto al Catasto Fabbricati, foglio 44, mapp. 738)
A favore di:	[REDACTED]
Contro:	[REDACTED]
Data:	16/11/2017 - Rep. 3562/2017
Iscrizione:	Cagliari - 28/11/2017 - R.G. 34019 - R.P. 4945

Titolo:	Verbale di pignoramento immobili (Fabbricato ad uso civile abitazione sito in Villaputzu (SU) distinto al Catasto Fabbricati, foglio 44, mapp. 738)
A favore di:	[REDACTED]
Contro:	[REDACTED]
Data:	26/05/2022 - Rep. 2240
Trascrizione:	Cagliari - 15/06/2022 - R.G. 19292 - R.P. 14255

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

Il C.T.U. ha acquisito la visura storica catastale (allegato 19), la planimetria catastale (allegato 20), l'estratto di mappa (allegato 21) e l'atto di provenienza ultraventennale dell'immobile oggetto di pignoramento (allegato 23): atto di donazione del 24/12/1991, notaio dott.ssa Fernanda Locci (Rep. 853612 - Vol. 17150), trascritto a Cagliari il 22/01/1992 (R.G. 2493 - R.P. 2122).

Il C.T.U. ha acquisito copia del Certificato di Stato Civile dell'esecutato, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Villaputzu (allegato 24), dal quale risulta che lo stesso è coniugato con la sig.ra [REDACTED]

Ha acquisito anche copia dell'Estratto per riassunto di Atto di Matrimonio, rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Villaputzu (allegato 25), dal quale risulta che i sig.ri [REDACTED] sono coniugati dal 31/07/2020, in data, quindi, successiva alla donazione dell'immobile pignorato; i coniugi, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, hanno scelto il regime di separazione dei beni.

QUESITO 3)

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

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato per civile abitazione con due livelli fuori terra, un piano seminterrato ed un'area cortilizia circostante, sito in Comune di Villaputzu (SU), in via Ariosto n.34.

L'unità immobiliare, come risulta dall'allegata “Visura storica per immobile” alla data 12/07/2024 (allegato 19), è distinta al Catasto Fabbricati al foglio 44, particella 738, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 790,18, intestata al sig. [REDACTED] (piena proprietà per 1/1).

Come si evince dall'allegato estratto di mappa catastale, acquisito il 12/07/2024 (allegato 21), è confinante con le particelle 1756,1678,1222 e 998 dello stesso foglio 44 e con la via Ariosto.

L'immobile è accessibile dalla via Ariosto tramite un cancello pedonale ed uno carrabile; è presente un ulteriore accesso posteriore, da altra proprietà, attraverso un cancello carrabile.



Il piano terra, è costituito da un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere, un bagno, un disimpegno e due verande.

Il primo piano, accessibile dal piano terra tramite il vano scala interno, costituisce la "zona notte" dell'immobile, composta da tre camere da letto, un bagno, un disimpegno e tre balconi.

Il piano seminterrato, accessibile sia tramite il vano scala interno che direttamente dall'area cortilizia, è costituito da tre ambienti distinti, uno dei quali (cantina 3) attrezzato come servizio igienico.

L'area cortilizia è parzialmente pavimentata e parzialmente sistemata a verde; la recinzione perimetrale è parzialmente cieca, in c.a. (nelle porzioni in cui funge da contenimento del piano di sistemazione interna) ed in blocchi di calcestruzzo non intonacati e tinteggiati, e parzialmente "a giorno" con rete metallica. I cancelli, pedonale e carrabili, sono metallici e, rispettivamente, a due ante a battente e ad anta scorrevole.

Consistenza.

Sulla base del rilievo effettuato (allegati 15, 16 e 17) risultano le seguenti superfici utili nette:

P.S	Cantina 1 =	32,10 m ²
P.S	Cantina 2 =	49,30 m ²
P.S	Cantina 3 =	5,25 m ²
P.T.	Ingresso-soggiorno =	15,45 m ²
P.T.	Cucina =	17,50 m ²
P.T.	Camera 1 =	16,80 m ²
P.T.	Camera 2 =	10,30 m ²
P.T.	Bagno 1 =	5,40 m ²
P.T.	Disimpegno 1 =	6,90 m ²
P.T.	Veranda 1 =	8,25 m ²
P.T.	Veranda 2 =	4,20 m ²
P.1	Letto 1 =	15,80 m ²
P.1	Letto 2 =	15,60 m ²
P.1	Letto 3 =	12,30 m ²
P.1	Bagno 2 =	6,45 m ²
P.1	Disimpegno 2 =	7,10 m ²
P.1	Balcone 1 =	4,55 m ²
P.1	Balcone 2 =	3,50 m ²
P.1	Balcone 3 =	4,60 m ²
	Cortile =	283 m ²

La superficie calpestabile interna complessiva dell'immobile, ad esclusione degli ambienti al piano seminterrato, è pari a 129,60 m².

L'altezza netta interna del piano seminterrato è pari a 2,10 m; quelle dei piani terra e primo sono entrambe pari a 2,70 m.

Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante mista in muratura e cemento armato, solai di interpiano ed inclinati di copertura in laterocemento e tramezzi in laterizio. I prospetti sono intonacati e tinteggiati.

Il collegamento tra i tre livelli è realizzato tramite un vano scala interno, con gradini completamente rivestiti in granito (pedate, alzate e battiscopa).

Per maggiore chiarezza, il C.T.U. descriverà le dotazioni interne separatamente per ciascuno dei piani del fabbricato



Seminterrato. Le pareti interne sono intonacate e rivestite solo parzialmente (alcune di esse sono al rustico con il calcestruzzo in vista, altre rivestite con piastrelle). Il locale cantina 3 è attrezzato a servizio igienico con le pareti rivestite con piastrelle; è dotato di sanitari (lavabo, vaso, bidet e doccia).

Il pavimento di tutti gli ambienti è realizzato con piastrelle in grès.

Gli infissi interni sono in legno, ad anta singola cieca di dimensioni 70x210 cm e 80x210 cm. Le finestre sono in alluminio; l'ingresso dall'area cortilizia è dotato di infisso metallico cieco.

Piano terra. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del bagno e di parte della cucina, parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche. Tutte le superfici dei soffitti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Il pavimento di tutti gli ambienti è realizzato con piastrelle ceramiche della medesima tipologia per l'intero piano.

Il bagno 1 è dotato di sanitari in vetrochina (lavabo, vaso, bidet e doccia).

Gli infissi interni sono in legno, ad anta a battente cieca o vetrata, di dimensioni 70x210 cm e 80x210 cm. Il portoncino esterno di ingresso è in alluminio a due ante, una cieca ed una vetrata, di dimensioni 100x210 cm.

Le finestre e le portefinestre sono in alluminio con persiane esterne; sono tutte dotate di davanzale/soglia in granito.

Primo piano. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del bagno 2, parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche. Tutte le superfici dei soffitti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. I pavimenti sono identici a quelli del piano terra.

Il bagno 2 è dotato di sanitari in vetrochina (lavabo, vaso, bidet e vasca) in buone condizioni.

Gli infissi interni sono in legno, ad anta a battente cieca, di dimensioni 70x210 cm e 80x210 cm. Le finestre e le portefinestre sono in alluminio con persiane esterne; sono tutte dotate di davanzale/soglia in granito.

Impianti

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico-sanitario, con passaggio dei cavidotti e delle tubature sottotraccia; l'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico posizionato al piano seminterrato nel locale cantina 1. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a legna e da termosifoni nei vari ambienti.

Stato di conservazione

L'immobile ha un'età di impianto di circa 35 anni e possiede finiture di buona qualità in buone condizioni di manutenzione. Gli impianti tecnologici presenti sono in buone condizioni di funzionamento.

QUESITO 4)

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

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



QUESITO 5)

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

L'identificazione catastale dell'immobile è coerente con la consistenza e la proprietà attuali. La relativa planimetria (allegato 20) è invece difforme per sagoma, distribuzione e destinazione degli ambienti. Dev'essere, inoltre, aggiornata in relazione alle modifiche necessarie per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile (di cui alla risposta al successivo quesito 6).

Il C.T.U. rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per l'espletamento delle pratiche necessarie agli aggiornamenti catastali.

QUESITO 6)

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;”

L'attuale strumento urbanistico colloca il fabbricato in zona “C1”, all'interno della Lottizzazione “Su Meriagu”.

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

Il fabbricato è stato edificato in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n.1341 del 15/11/1988 (allegato 26) relativa alla costruzione di una “casa unifamiliare”.

Successivamente, in data 12/12/1989 il Comune di Villaputzu ha rilasciato la Concessione Edilizia n.1461 (allegato 27), variante alla Concessione Edilizia n.1341, consistente nella realizzazione di un piano seminterrato senza alcuna modifica di quelli fuori terra.

L'immobile è privo della Dichiarazione di Agibilità.

Il confronto tra lo stato attuale e gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n.1461 del 12/12/1989, consente di affermare che esistono le seguenti difformità (allegato 18):

- a) l'ampliamento della superficie del piano seminterrato al di fuori della sagoma del fabbricato assentita col planovolumetrico approvato (il seminterrato, infatti, occupa anche le porzioni al di sotto delle verande del piano terra);



- b) la diminuzione dell'altezza netta interna del piano seminterrato (2,10 m esistente a fronte di 2,20 m autorizzata);
- c) la realizzazione di un ingresso diretto dall'esterno al piano seminterrato (non accessibile, quindi, esclusivamente dal vano scala interno) con parziale modifica del piano di sistemazione dell'area cortilizia che determina la "messa in luce" di una parte dello stesso piano seminterrato;
- d) la modifica della distribuzione interna e della destinazione d'uso degli ambienti al piano terra con l'unione di alcuni di essi e con la trasformazione del garage in locale residenziale;
- e) la tipologia e le dimensioni nette degli infissi esterni del piano terra;
- f) la lieve modifica della sagoma del fabbricato e della posizione di alcuni tramezzi al primo piano, all'interno, comunque, della sagoma del fabbricato assentita col planovolumetrico approvato;
- g) la lieve modifica delle dimensioni nette della finestra del bagno 2 (nel rispetto, comunque, dei requisiti igienico-sanitari).

La sagoma del piano terra coincide, a meno di piccole differenze rientranti nelle tolleranze costruttive, con quella indicata negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n.1461.

Le altezze nette degli ambienti ai tre livelli coincidono con quelle assentite, ad eccezione, come detto, del solo piano interrato; sono, altresì, corrette le altezze utilizzate per il calcolo dei volumi assentiti.

Le difformità riscontrate hanno determinato un aumento del volume del fabbricato, nel rispetto, comunque, dei parametri urbanistici previsti dagli strumenti attuali ed alla data della sua edificazione e del Piano di Lottizzazione "Su Meriagu", come risulta dalla seguente tabella comparativa:

STATO ASSENTITO		STATO ATTUALE	
Superfici utili (S.U.)		Superfici utili (S.U.)	
P.S. (93,65 m ² x 0,50 m =)	46,82 m ³	P.S. (93,65 m ² x 0,50 m =) (nella configurazione regolarizzata)	46,82 m ³
P.T. (93,65 m ² x 2,90 m =)	271,59 m ³	P.T. (93,65 m ² x 2,90 m =)	271,59 m ³
P.1 (76,39 m ² x 3,10 m =)	236,81 m ³	P.1 ((76,39+1,44) m ² x 3,10 m =)	241,27 m ³
<i>Volume totale</i>	<i>555,22 m³</i>	<i>Volume totale</i>	<i>559,68 m³</i>

L'incremento di volume complessivo è, pertanto, pari a 4,46 m³.

Hanno, inoltre, determinato un incremento della superficie convenzionale complessiva, come risulta dalla seguente tabella comparativa:

STATO ASSENTITO		STATO ATTUALE	
Superfici utili (S.U.)		Superfici utili (S.U.)	
P.T. Soggiorno	17,50 m ²	P.T. Ingresso-soggiorno =	15,45 m ²
P.T. Studio	11,20 m ²	P.T. Cucina =	17,50 m ²
P.T. Cucina	17,64 m ²	P.T. Camera 1 =	16,80 m ²
P.T. WC	5,10 m ²	P.T. Camera 2 =	10,30 m ²
P.T. Andito	9,87 m ²	P.T. Bagno 1 =	5,40 m ²
P.1 Letto	15,40 m ²	P.T. Disimpegno 1 =	6,90 m ²
P.1 Letto	14,04 m ²	P.1 Letto 1 =	15,80 m ²
P.1 Letto	16,42 m ²	P.1 Letto 2 =	15,60 m ²
P.1 Bagno	5,10 m ²	P.1 Letto 3 =	12,30 m ²
P.1 Andito	6,30 m ²	P.1 Bagno 2 =	6,45 m ²
		P.1 Disimpegno 2 =	7,10 m ²
<i>Totale S.U.</i>	<i>118,57 m²</i>	<i>Totale S.U.</i>	<i>129,60 m²</i>
Superfici non residenziali (S.N.R.)		Superfici non residenziali (S.N.R.)	
P.S. Cantina	73,25 m ²	P.S. Cantina 1 = (nella configurazione regolarizzata)	28,05 m ²



P.T. Vano scala	6,51 m ²	P.S. Cantina 2 = (nella configurazione regolarizzata)	44,45 m ²
P.T. Garage	9,72 m ²	P.S. Cantina 3 =	5,25 m ²
P.T. Verande	13,33 m ²	P.T. Veranda 1 =	8,25 m ²
P.1 Vano scala	6,51 m ²	P.T. Veranda 2 =	4,20 m ²
P.1 Balconi	14,04 m ²	P.1 Balcone 1 =	4,55 m ²
		P.1 Balcone 2 =	3,50 m ²
		P.1 Balcone 3 =	4,60 m ²
		P.T. Vano scala =	5,75 m ²
		P.1 Vano scala =	6,25 m ²
<i>Totale S.N.R.</i>	<i>123,36 m²</i>	<i>Totale S.N.R.</i>	<i>114,85 m²</i>
S.C. (S.U.+0,60 S.N.R.)	192,59 m²	S.C. (S.U.+0,60 S.N.R.)	198,51 m²

L'incremento di superficie convenzionale complessiva (S.C.) è, pertanto, pari a 5,92 m².

La difformità di cui al punto a) determina un aumento di volume al di fuori della sagoma assentita con il planivolumetrico approvato; pertanto, malgrado il lotto conservi una capacità volumetrica residua, la volumetria realizzata al piano seminterrato non è assentibile. È, quindi, indispensabile la realizzazione di murature interne (previo spostamento del boiler elettrico presente e riconfigurazione dell'impianto idrico) per il ripristino della configurazione autorizzata, escludendo, così, le superfici ricavate al di sotto delle verande del piano terra.

La difformità di cui ai punti d) ed e) e, specificamente, l'accorpamento dei locali indicati come soggiorno, cucina ed andito negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n.1461, determinano il mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari di illuminamento e ventilazione; pertanto, deve essere ripristinata la distribuzione originaria (autorizzata) degli ambienti.

Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate mediante la presentazione di richiesta di Permesso di Costruire in accertamento di conformità con opere ed il pagamento di alcune sanzioni di natura amministrativa.

La sanzione dovuta all'aumento del volume complessivo, da determinarsi sulla base degli oneri di urbanizzazione (pari a 0,60 €/m³ per la lottizzazione "Su Meriagu", così come indicato dai tecnici del Comune di Villaputzu), in relazione alla limitatezza dell'aumento volumetrico (4,46 m³) assume il valore di **€ 5,35**.

La sanzione relativa all'aumento della superficie convenzionale complessiva (calcolata sulla base delle prescrizioni relative alla lottizzazione "Su Meriagu") è così determinata:

- costo di costruzione: 157,27 €/m²;
- costo di costruzione incrementato del 30%: 204,45 €/m²
- costo di costruzione applicato (6,5%): 13,29 €/m²
- sanzione unitaria (+100%): 26,58 €/m²
- sanzione complessiva (26,58 €/m² x 5,92 m²): **€ 157,35**

Pertanto, la **sanzione complessiva** riferita all'aumento del volume e della superficie convenzionale ed alla modifica della distribuzione degli spazi interni e delle dimensioni degli infissi esterni assume il valore minimo di **€ 500,00**.

A tale onere devono essere aggiunti quelli relativi ai costi delle opere edili ed impiantistiche per il ripristino della configurazione assentita ai piani terra e seminterrato (stimabili in **€ 10.000,00** comprensivi dell'I.V.A. di legge) ai diritti di segreteria ed all'onorario del professionista incaricato per lo svolgimento della pratica, stimabili complessivamente in **€ 3.000,00**, comprensivi anche di I.V.A. di legge e di oneri previdenziali.

L'importo lordo complessivo per la regolarizzazione delle suddette difformità è, pertanto, stimabile in **€ 13.500,00**.



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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;”

La consistenza e la configurazione dell’immobile ne sconsigliano il frazionamento in porzioni vendibili autonomamente.

QUESITO 8)

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

L’immobile è stato pignorato per la sua interezza.

QUESITO 9)

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

Il bene pignorato è attualmente occupato dal debitore pignorato, sig. [REDACTED] e dai suoi familiari.

Il C.T.U ha acquisito copia del titolo legittimante il possesso, redatto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento (allegato 23): atto di donazione del 24/12/1991, notaio dott.ssa Fernanda Locci (Rep. 853612 - Vol. 17150), trascritto a Cagliari il 22/01/1992 (R.G. 2493 - R.P. 2122).

QUESITO 10)

“ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;”

L’immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

QUESITO 11)

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

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



QUESITO 12)

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

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO 13)

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

La **superficie calpestabile interna** complessiva, come desumibile dalla tabella rappresentata nella risposta al quesito 3, è pari a **129,60 m²** ad esclusione dei locali al piano seminterrato (pari a **86,65 m²**).

La superficie commerciale dell’immobile si ottiene sommando al 100% della superficie lorda dell’unità abitativa al piano terra ed al primo piano (comprensiva delle superfici occupate dai tramezzi interni e dai muri perimetrali), pari a (93,65+77,83=) 171,48 m², la superficie lorda delle due verande al piano terra e dei tre balconi al primo piano, pari a (9,35+4,90+5,40+4,80+5,60=) 30,05 m², alla quale si applica il fattore di ponderazione 35% e la superficie lorda della cantina al piano terra nella sua configurazione regolarizzata, pari a 93,65 m², alla quale si applica il fattore di ponderazione 25%; il contributo dato dalla superficie lorda cortile, pari a 300,00 m², si ottiene applicando il fattore di ponderazione 10% ad una superficie pari a quella lorda coperta occupata dal fabbricato (108,75 m²) ed il fattore di ponderazione 2% all’area eccedente tale superficie fino al valore della superficie lorda complessiva del cortile (300,00-108,75 = 191,25 m²).

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

$$(171,48 + 30,05 \times 35\% + 93,65 \times 25\% + 108,75 \times 10\% + 191,25 \times 2\%) \text{ m}^2 = \mathbf{220 \text{ m}^2}$$

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

Tenuto conto delle caratteristiche della zona in cui il bene è situato (localizzazione, collegamenti, servizi, attrezzature e attività commerciali, livello di qualità ambientale...) e dei riscontri e delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari e confrontando i valori ottenuti con quelli indicati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2023) e considerata l’assenza della garanzia per vizi, si può supporre che il valore unitario medio di mercato, riferito alla superficie commerciale, sia di 950,00 €/m².

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

Nello specifico, i coefficienti correttivi utilizzati sono:

k1. età, stato d’uso e di manutenzione:	1,00
k2. posizione ed esposizione:	1,00
k3. stato di possesso:	1,00
k4. estensione della superficie commerciale:	0,90
k5. vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	1,00



Pertanto, moltiplicando il valore unitario medio di mercato per il prodotto dei suddetti coefficienti e per la superficie commerciale precedentemente determinata si ottiene il seguente **valore di mercato** arrotondato: $950,00 \text{ €/m}^2 \times (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00) \times 220 \text{ m}^2 = \text{€ } 188.100,00$.

I **costi per la regolarizzazione urbanistica del bene pignorato** sono stati determinati nella risposta al quesito 6 e sono pari a **€ 13.500,00**.

Riepilogo

a)	Valore di mercato dell'immobile:	€ 188.100,00
b)	Costi per la regolarizzazione urbanistica:	€ 13.500,00
c)	Valore risultante (a-b):	€ 174.600,00

QUESITO 14)

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

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un complesso condominiale.

QUESITO 15)

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

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

Con la presente relazione che si compone di n.21 pagine e di n.28 allegati (la documentazione fotografica è contenuta negli allegati 13 e 28), il C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Cagliari, 04 ottobre 2024

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

