

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

***PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE***

***Procedimento: n. 11/2021 iscritto al R. E. del Tribunale di Cagliari***

***Debitori:***

***Creditore pignorante:***

***Creditori intervenuti:***

***Udienza: 16 maggio 2022***

-----  
***Giudice dell'Esecuzione***  
***Dott.ssa Flaminia IELO***

***Consulente Tecnico d'Ufficio***  
***Ingegnere Roberto DE VENDICTIS***  
-----



Procedimento Tribunale di Cagliari R.G.E. n		11/2021	Parti		Relazione	
COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.				Eseg.	Risposta sintetica al quesito	Pagina
1.0	Inviare all'esecutato l'informativa predisposta da quest'Ufficio		X	Inviata in data 14.07.2022	10	
2.0	Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.		X	Completezza accertata	10	
	2.0.a	estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento				
	2.0.a	certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari	X	Redatto dal notaio Dott. G. Castiglioni in data 02.02.2021 in atti		
2.1	Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)		X		10 e segg.	
2.2	Acquisire, ove non depositati					
	2.2.a	le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene	X		Allegato 3	
	2.2.b	i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)		Non dovuto		
2.3	Acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti		X		Allegato 4	
2.4	Verificarsi lo stato civile dell'esecutato		X		Allegato 6	
3.0	Descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente		X	Ufficio al piano primo di un maggior fabbricato		
	3.0.a	Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno	X	Comune di Villaputzu, via Nazionale n. 53		
	3.0.b	caratteristiche interne ed esterne	X		12	
	3.0.c	superficie calpestabile in mq	X	64 (escluso locale sottotetto)		
	3.0.d	confini e dati catastali attuali	X	Foglio 48, part. 4121, sub. 2, cat A/10, classe 1, vani 4, R.C. € 516,46 confinante con proprietà		
	3.0.e	eventuali pertinenze				
	3.0.f	accessori e millesimi di parti comuni				
4.0	Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, distinguendo		X	I dati indicati nel verbale di pignoramento corrispondono a quelli attuali ad eccezione del numero civico	12	

	4.0.a	se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione			
	4.0.b	se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene			
	4.0.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			
5.0		Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto	X	Modeste difformità	10
6.0		Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	X	Sottozona B.1.C.M.2 - parti del territorio destinate in prevalenza a residenza inclusi i servizi strettamente	13 e segg
6.1		Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.	X	Non conforme	12
		In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia			
6.1.a		descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile	X	Non sanabile	14 e segg.
	6.1.b	verificare 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			
	6.1.c	verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001, 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% delle misure progettuali			
6.2		Indicare l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità	X	Non risulta richiesta e/o rilasciata	16

	7.0	Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti	X	Unico lotto	16
	7.1	Procedere in caso positivo alla loro formazione			
	8.0	Dire se l'immobile è pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura	X	Pignorato per la quota di intero	16
	8.0.a	procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro			
	8.0.b	procedendo, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078			
	9.0	Accertare se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e i suoi famigliari" oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso indicare:	X	Libero	16
	9.0.a	il titolo vantato dal terzo			
	9.0.b	la data di registrazione della locazione			
	9.0.c	il corrispettivo esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato			
	9.0.d	la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta			
	9.0.e	l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio			
	10.0	Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale			
	11.0	Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	X	Non risulta	16
	12.0	Verificare 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	X	Non risulta	16
	13.0	Determinare il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo	X		16 e segg
	13.0.a	esporre 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			

	13.0.b	Precisare 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			
14.0		Acquisire 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	X	Nessuna poiché immobile libero da condominio	17



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA****0 - PREMESSA**

Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione Dott.ssa Flaminia Ielo, il giorno 16.05.2022, durante l'udienza da Lei presieduta, il sottoscritto Roberto De Vendictis, nato a Roma il giorno 30 maggio 1972, ingegnere e libero professionista con studio in Cagliari alla via Lanusei n. 27, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 4080 ed all'Albo dei Periti presso codesto Tribunale, veniva nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, lo scrivente accettava l'incarico conferitogli e si produceva al meglio al fine di dare chiara ed esauriente risposta a tutti i quesiti postigli.

**1 - Descrizione dei beni negli atti di pignoramento.**

Esecuzione forzata per espropriazione del diritto di piena proprietà spettante per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale ai signori

sul seguente bene immobile:

In Comune di Villaputzu alla via Nazionale n. 29A, appartamento ad uso ufficio distinto nel N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 48, particella 4121, sub 1, piani T-1, cat. A/10, consistenza 4 vani; comprese tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge, nulla escluso.



## **2 - Descrizione delle operazioni peritali.**

In data 14.07.2022 il sottoscritto dava avvio alle operazioni peritali inviando *l'informativa per il debitore* predisposta da codesto Tribunale agli esecutati, a mezzo raccomandate A.R.

In data 23.08.2022 la raccomandata A.R. n. 13939844115-3 inviata al sig. \_\_\_\_\_ veniva restituita al mittente per avvenuta giacenza.

A seguito di accertamenti fatti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Villaputzu

Successivamente, dopo aver recuperato tutta la documentazione tecnica necessaria, sia presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari, che presso il competente ufficio tecnico comunale di Villaputzu, fissava nel giorno 12 del mese di ottobre dell'anno 2022 la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, preoccupandosi di notificare, sempre tramite raccomandata A.R., alla proprietaria dell'immobile interessato, la signora \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ suddetta data del sopralluogo.

Il giorno fissato, lo scrivente si recava sul luogo stabilito dove trovava l'immobile chiuso e nessuno dei convocati. Dopo aver atteso per circa 30 minuti il debitore, non potendo svolgere il sopralluogo all'interno dell'immobile pignorato, il sottoscritto si produceva per effettuare quantomeno una ricognizione esterna del bene, accompagnando il tutto con alcune fotografie.

A questo punto il CTU presentava istanza di chiarimenti in data 13.10.2022, cui seguiva relativo provvedimento del G.E. del 19.10.2022 per la liberazione del compendio pignorato.

Previ accordi telefonici con il nominato istituto di custodia, nella persona del signor \_\_\_\_\_ in data 16 maggio 2023 alle ore



10:00 lo scrivente riusciva, infine, ad effettuare l'accesso all'immobile pignorato, sito in Villaputzu nella via Nazionale n. 53. Carte alla mano il sottoscritto procedeva all'esame dello stato dei luoghi per verificare l'esatta consistenza del bene, le sue caratteristiche tecnico-funzionali e dimensionali, accompagnando il tutto con un rilievo fotografico (*allegato 1*).

Dal confronto tra le carte ufficiali e l'effettiva consistenza dei luoghi, emergeva la presenza di modeste difformità tra l'immobile esistente e quanto rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune, ma anche rispetto alla stessa planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari.

Di conseguenza il CTU ha ritenuto opportuno procedere ad effettuare un dettagliato rilievo planimetrico dell'esistente.

### **3 – Caratteristiche generali della zona.**

Villaputzu è un paese di circa 4500 abitanti situato nella parte orientale della Provincia del Sud Sardegna, tra i comuni di Muravera, San Vito, Villasalto, Armungia, Ballao, Escalaplano, Perdasdefogu, Jerzu, Ulassai e Arzana, che basa la sua economia sul settore secondario, accanto alle tradizionali attività agro-pastorali. Interessante anche l'artigianato specializzato nella lavorazione tessile. L'abitato, privo di collegamenti ferroviari diretti, è facilmente raggiungibile tramite la SS 125 Orientale Sarda, principale arteria carrabile della zona, che ne attraversa il territorio a sud.

Il capoluogo regionale (Cagliari), a circa 75 km di distanza, può essere raggiunto in automezzo o con pullman di rete extraurbana con tempi medi di percorrenza rispettivamente di circa un'ora e un'ora e mezza.





L'ospedale più vicino al paese è il "San Marcellino" di Muravera, raggiungibile in macchina in circa 10 minuti.

La zona di ubicazione del bene oggetto di stima è posta in posizione centrale rispetto al centro abitato; le principali attività economico-amministrative nonché i vari servizi (poste, municipio, banche e altro) oggi presenti sul territorio comunale sono tutte raggiungibili, a piedi, in un arco di tempo non superiore ai 10 minuti.

#### **4 - Identificativi Catastali e Atti di Provenienza.**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così identificato:

**Catasto:** Comune: **Villaputzu**; Foglio: **48**; Particella: **4121**;  
Subalterno: **2**; Categoria: **A/10**; Classe: **1**; Consistenza: **4 vani**;  
Superficie Catastale: Totale **118 mq**; Rendita: **€ 516,46**; Indirizzo:  
**via Nazionale 29-A<sup>1</sup>**; Piano: **T-1**; Intestatari:

(allegato 2), insistente sul  
terreno al Foglio 48 mappali 4032 e **4121**.

#### **5 - Descrizione dell'immobile.**

Il maggior fabbricato in cui insiste il bene oggetto di pignoramento

---

<sup>1</sup> In realtà il civico corretto è il n. 53.



fu edificato in forza della Concessione Edilizia n.            del  
24.09.1991 (*allegato 4*) rilasciata ai signori

In merito alla realizzazione dell'opera si può affermare che la stessa risale certamente alla prima metà degli anni novanta, ma non è possibile fornire date più precise non avendo reperito alcuna documentazione relativa all'andamento della pratica edilizia (inizio lavori, chiusura lavori) nel fascicolo tecnico conservato presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale.

Si precisa che per detto immobile, benché richiesto, non è stato reperito alcun certificato di agibilità.

L'unità immobiliare di cui alla presente risulta ubicata al piano primo di uno stabile adibito ad uso commerciale al piano terra ed uffici privati al piano primo, realizzato su un lotto prospiciente la via Nazionale e così confinante: a sinistra e a destra (per chi guarda il prospetto dalla via Nazionale) rispettivamente con le particelle 4032 e 581 (sulle quali insistono immobili di altrui proprietà), posteriormente con la particella 5567.

Al suddetto immobile risulta annessa anche una porzione di terreno adibito a giardino ubicato al piano terra nella parte posteriore del lotto; attualmente tale pertinenza risulta inaccessibile stante l'assenza della scala di collegamento, così come rappresentata nella planimetria catastale del 2007 allegata all'atto di provenienza.

Come accennato in precedenza, in fase di sopralluogo, è emersa una situazione leggermente difforme tra lo stato di fatto rispetto a quanto rappresentato nel titolo abilitativo regolarmente rilasciato



dal Comune. Per meglio comprendere l'esatta consistenza delle difformità riscontrate, lo scrivente ha ritenuto opportuno produrre un rilievo planimetrico dell'immobile, qui allegato per completezza (*allegato 5*).

Come risulta dalle piante ricostruite dal C.T.U., le modifiche riguardano l'ampliamento della sala disegno (stante la riduzione del disimpegno, la soppressione dell'archivio e la chiusura della veranda prevista sulla via Nazionale), la realizzazione di una scala di accesso al sottotetto, la rimodulazione delle bucatore e, nel prospetto principale, la soppressione di un abbaino e l'accentramento e l'ampliamento del rimanente.

Per una più chiara comprensione del tutto il C.T.U. rimanda agli elaborati grafici riportati nell'*allegato 5*.

Da ulteriori ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale in merito all'immobile in oggetto risulta presentata in data 10.12.2004 dal sig. \_\_\_\_\_ un'istanza di condono edilizio (*allegato 4*); essa risulta ancora aperta ma sospesa in attesa di opportune integrazioni, così come meglio esplicitate nella richiesta da parte del Comune.

All'istanza di condono non furono allegati elaborati grafici e nella dichiarazione si fa riferimento soltanto all'aumento di volume conseguente alla chiusura della veranda prevista sulla via Nazionale. Volendo ora descrivere in dettaglio la distribuzione geometrica degli ambienti, nonché valutare l'esatta consistenza dello stato dei luoghi, facendo riferimento all'attuale configurazione del bene, si procede entrando idealmente dal portoncino caposcala, ubicato sulla



pubblica via, contraddistinto ora dal civico 53. Da esso, salendo una rampa di scale rivestita in granito, si accede al piano primo composto da due ambienti (ufficio grande o sala disegno di circa 42 m<sup>2</sup> e ufficio piccolo di circa 14,5 m<sup>2</sup>) un disimpegno (di circa 1 m<sup>2</sup>) ed un bagno (di circa 3,5 m<sup>2</sup>). Annesso all'ufficio piccolo si ha un balcone con affaccio sul giardino (di circa 4,5 m<sup>2</sup>).

Dalla sala, attraverso una scala di larghezza più contenuta (75 cm) si raggiunge il locale sottotetto adibito a sgombero (di circa 48 m<sup>2</sup>) avente un'altezza media di 1,90 m.

Come già accennato, costituisce pertinenza dell'unità immobiliare una porzione di giardino (di circa 24 m<sup>2</sup>) ubicata nel lato posteriore del lotto, da planimetria catastale accessibile dal balcone del piano primo tramite una scala, che oggi non esiste.

Sulla base delle misure rilevate si individuano le seguenti superfici commerciali o lorde:

a) superficie ad uso ufficio	80,85 m <sup>2</sup> al 100%	80,85 m <sup>2</sup> ;
b) superficie balcone	4,70 m <sup>2</sup> al 40%	1,88 m <sup>2</sup> ;
c) superficie sgombero	55,70 m <sup>2</sup> al 60%	33,42 m <sup>2</sup> ;
d) superficie cortile	25,00 m <sup>2</sup> al 25%	6,25 m <sup>2</sup> .

Computando la superficie lorda dei balconi al 40% e quella del locale di sgombero al 60% si ottiene una superficie commerciale del bene oggetto di pignoramento pari a **122,40 m<sup>2</sup>**.

Dall'analisi delle finiture esterne ed interne (*allegato 1*) risulta che la struttura portante del fabbricato in cui l'immobile oggetto di pignoramento è inserito è in muratura portante, costituita da blocchi in laterizio da 30 cm di spessore, ed il solaio di calpestio in latero-



cemento; il solaio di copertura, a falde inclinate, è in latero-cemento con soprastante manto di tegole; l'altezza netta interna del piano primo è pari a 2,80 m.

Internamente le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiati; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata. I pavimenti interni ed esterni sono in grès ceramico. Le lastrine delle finestre e della portafinestra sono lapidee; il balcone è dotata ringhiera metallica.

Esternamente la facciata del fabbricato risulta rifinita con intonaco in malta cementizia frattazzato e tinteggiato ed appare in buone condizioni di manutenzioni.

Gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di vetro camera, con avvolgibili in PVC; gli infissi interni sono in legno tamburato.

Gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia e, dall'esame visivo, appaiono a norma; inoltre sono presenti: la predisposizione per un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, e per l'impianto di climatizzazione con pompe di calore.

Tutti gli ambienti risultano ben arieggiati e ventilati; l'esposizione delle finestrate è doppia in quanto si registrano bucaure sia lungo la via Nazionale sia sul prospetto posteriore. Gli affacci non sono di alcun pregio.

Le condizioni generali dell'immobile risentono ormai dello stato di abbandono in cui versa da qualche anno il bene, per cui ad avviso dello scrivente, il futuro acquirente dovrà necessariamente procedere ad interventi di manutenzione ordinaria per le componenti edili dell'immobile e straordinaria relativamente agli impianti che,



come si sa, maggiormente risentono dei periodi di inutilizzo.

**6 - RISPOSTA AI VARI QUESITI PRESENTI NEL VERBALE DI  
GIURAMENTO DI CUI A I PUNTI DA 1 A 14.**

**6.1 – Informativa per il debitore**

Il sottoscritto ha inviato in data 14.07.2022 agli esecutati l'informativa per il debitore predisposta da codesto Tribunale a mezzo raccomandata A.R. (n. 13939844116-4 e 13939844115-3). Come accennato in precedenza in data 23.08.2022 la raccomandata A.R. n. 13939844115-3 inviata al sig.

**6.2a – Verifica della completezza della documentazione di cui  
all'art.567, 2° comma c.p.c.**

Lo scrivente precisa innanzi tutto di aver verificato personalmente presso la Conservatoria di Cagliari la completezza della documentazione di cui all'art, 567, 2° comma c.p.c. appurando la correttezza delle informazioni già riportate nella relazione notarile ex art. 567 del C.P.C. redatta dal notaio Dr. Giorgio Castiglioni in data 02 febbraio 2021, in atti.

Per completezza il CTU precisa che nella suddetta relazione notarile del 2021

**6.2b – Elenco Iscrizioni e Trascrizioni al ventennio**

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni al ventennio è:

**Iscrizioni contro**

1. **Ipoteca volontaria** per la complessiva somma di euro 270.000 di cui euro 135.000 di capitale iscritta nei registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Cagliari in data 28 settembre 2007 con il n. 38722 del Registro



Generale e con il n. 7515 del Registro Particolare, a seguito di **concessione a garanzia di mutuo** con atto ricevuto dal notaio dott. Fadda Ugo con il repertorio n. 7104/2863 del 21 settembre 2007.

a favore Banco di Sardegna S.p.A. con sede in Cagliari;

gravante piena proprietà dell'immobile sito in Villaputzu nella via Nazionale n. 29A, distinto presso il N.C.E.U. al foglio 48, particella 4121, sub. 2, cat. A/10, vani 4, piano T-1.

2. **Ipoteca legale** per la complessiva somma di euro 120.798,14 di cui euro 60.399,07 di capitale iscritta nei registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Cagliari in data 14 giugno 2011 col n. 18024 del registro generale e col n. 3283 del registro particolare, a seguito di **iscrizione a ruolo art.77 DPR 602/73** con atto di Equitalia Sardegna col repertorio n. 574/2511 del 30 maggio 2011

a favore di Equitalia Sardegna con sede in Sassari;

gravante quota di ½ di piena proprietà dell'immobile sito in Villaputzu nella via Nazionale n. 29A, distinto presso il N.C.E.U. al foglio 48, particella 4121, sub. 2, cat. A/10, vani 4, piano T-1.

### **Trascrizioni contro**

1. **Verbale di pignoramento immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 17 dicembre 2020 col repertorio n. 3963/2020 trascritto nei registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare –



Ufficio Provinciale del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Cagliari in data 18 gennaio 2021 col n. 1144 del registro generale e col n. 918 del registro particolare (in atti).

a favore Banco di Sardegna S.p.A. con sede in Cagliari

gravante per la quota di ½ di piena proprietà dell'immobile sito in Villaputzu nella via Nazionale n. 29A, distinto presso il N.C.E.U. al foglio 48, particella 4121, sub. 2, cat. A/10, vani 4, piano T-1.

gravante per la quota di ½ di piena proprietà dell'immobile sito in Villaputzu nella via Nazionale n. 29A, distinto presso il N.C.E.U. al foglio 48, particella 4121, sub. 2, cat. A/10, vani 4, piano T-1.

### **6.2c – Verifica dello stato civile dell'esecutato**

### **6.3 – Descrizione dei beni**

Al fine di evitare inutili ripetizioni si rimanda direttamente a quanto già riportato al precedente paragrafo 5.

### **6.4 – Conformità di descrizione bene e atto di pignoramento**

I dati indicati nel verbale di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno individuato l'immobile fino al mese di dicembre 2019 quando a seguito di un'operazione di revisione della numerazione civica il civico 29A viene rinumerato con il numero 53.

### **6.5 – Conformità documentazione catastale**

Per quanto riguarda la documentazione depositata presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari (*allegato 2*), essa differisce sensibilmente da quanto rappresentato nel progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 1605 del 24.09.1991, ma riproduce abbastanza fedelmente lo stato di fatto, a meno di piccole differenze





dimensionali e della presenza di una scala di collegamento con la porzione di giardino di pertinenza ubicato nella parte posteriore del lotto, oggi inesistente.

Come meglio descritto nel successivo paragrafo, contestualmente agli adempimenti tecnico-amministrativi da ottemperare presso il competente ufficio del Comune di Villaputzu per regolarizzare l'immobile anche dal punto di vista urbanistico-edilizio, sarà necessario procedere alla redazione e invio telematico all'Agenzia del Territorio, della denuncia di variazione catastale (DOCFA) per l'acquisizione al N.C.E.U. della nuova planimetria aggiornata, riportante lo stato di fatto dell'unità immobiliare, eventualmente adeguato alle vigenti normative igienico sanitarie.

Il costo complessivo legato al riordino catastale dell'immobile oggetto della presente è stimabile in euro 600,00.

Il C.T.U., nel determinare il valore venale del bene oggetto della presente, si è preoccupato di epurare suddetti costi dal valore determinato.

#### ***6.6.1 - Utilizzazione del bene prevista nello strumento urbanistico comunale***

Così come evidenziato nello stralcio del Piano Particolareggiato del Centro Matrice del comune di Villaputzu (Tav.5.1), approvato definitivamente con Del. del Commissario ad Acta n. 2 del 8 maggio 2014, il bene in oggetto ricade all'interno del Centro Matrice, isolato 20 nella sottozona urbanistica definita "**B1.C.M.2**" (allegato n. 7) ove sono ospitate prettamente attività residenziali e commerciali strettamente connesse all'uso residenziale. Tutti gli interventi di Riquilificazione - Ristrutturazione sono soggetti a Permesso di



costruzione, nonché subordinati ad Autorizzazione Paesaggistica.

### **6.6.2 – Conformità edilizia del bene**

Come già evidenziato precedentemente l'immobile oggetto del presente pignoramento palesa difformità rispetto agli elaborati grafici di progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 1605 del 24.09.1991, rappresentante l'ultimo titolo abilitativo regolarmente rilasciato dal competente ufficio tecnico comunale.

In dettaglio, le modifiche riguardano la chiusura della veranda sulla via Nazionale, una riconfigurazione degli spazi interni compresa la realizzazione di una scala di collegamento con il locale di sgombero ricavato nel sottotetto e la modifica dei prospetti per la rimodulazione delle bucatore.

Per il suddetto ampliamento, quantificato in 6,5 mc, risulta presentata regolare istanza di Condono Edilizio in data 10.12.2004 a nome del sig \_\_\_\_\_ ai sensi della L. n. 326/03 – L.R. n. 4/04 (*allegato n. 5*). Questa pratica, sospesa nel 2008 in attesa di integrazioni da parte del Comune, ad oggi risulta di esito incerto e difficilmente avrà una conclusione positiva.

Tale incertezza è legata al fatto che all'atto della richiesta del condono (2004) il suddetto immobile non ricadeva in zona vincolata, dall'altra parte dal 2014 il suddetto immobile rientra all'interno del Centro Matrice (ossia in zona vincolata). E quindi l'emissione del titolo di condono, ai sensi di una legge che non poteva essere applicata per le zone vincolate, dovrebbe oggi "superare" tale prescrizione proprio sulla base del fatto che l'apposizione del vincolo è successiva alla legge. Non tutte le amministrazioni accettano tale interpretazione, anche perché dal 2004 al 2014, ci sono stati ben 10



per perfezionare e completare l'iter autorizzativo del condono.

Concludendo, in via del tutto cautelativa, lo scrivente ragionerà nella sua valutazione come se la pratica di condono non si potesse completare e, pertanto, si dovrà procedere alla regolarizzazione dell'immobile mediante una rimessa in pristino della situazione originaria.

Per regolarizzare lo stato di fatto sarà necessario procedere alla presentazione di una pratica presso il SUAPE per la rimessa in pristino dei luoghi con opere, per la rimodulazione degli ambienti interni al fine di rispettare il D.M. 5 luglio 1975, per la riapertura della veranda e per la realizzazione della scala di accesso alla porzione di cortile posteriore di pertinenza al primo piano.

Trattasi di opere di modesta entità ma indispensabili per procedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile.

I costi dell'intervento di riordino sono stimati come segue:

- a) spese tecniche (*costo lordo stimato in euro 3.000,00*);
- b) opere edili per la riapertura della veranda, per il ripristino dell'archivio e l'ampliamento del disimpegno (*costo lordo stimato in euro 8.000,00*);
- c) la realizzazione della scala esterna di collegamento con l'area di pertinenza (*costo lordo stimato in euro 5.000,00*)

Il costo complessivo delle opere di riordino dell'attuale situazione edilizia dell'immobile oggetto della presente è quindi stimabile in euro 16.000,00 (diconsi sedicimila/00).

Il C.T.U. nel determinare il valore venale del bene oggetto della presente, si è preoccupato di epurare suddetti costi dal valore determinato.



**6.6.3 – Dichiarazione di agibilità del bene**

Per l'immobile oggetto di pignoramento non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità.

**6.7 – Suddivisibilità del bene**

Date le caratteristiche geometriche del bene oggetto della presente il frazionamento del bene in più lotti è tecnicamente impossibile.

**6.8 – Pignoramento pro quota del bene**

Il bene è oggetto di pignoramento per l'intera quota ed i debitori sono proprietari per la quota pari a 1/2 ciascuno.

**6.9 e 6.10 – Occupazione del bene**

Al momento dell'accesso l'immobile è risultato libero e non risulta in essere alcun contratto di locazione o altro atto opponibile.

**6.11 e 6.12 – Esistenza di vincoli o diritti di varia natura**

Il bene oggetto della presente perizia è libero da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; né gravano sullo stesso diritti demaniali o usi civici.

**6.13 – Stima del bene**

**Criterio di Stima**: dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero del più probabile valore che lo stesso, in regime di ordinarietà, assumerebbe in condizioni di libero mercato, si ritiene adeguata allo scopo della seguente valutazione l'adozione del criterio di stima del "valore di mercato". Si sfrutterà il procedimento comparativo noto con il nome del "confronto diretto", per il quale il valore degli immobili viene determinato mediante indagini dirette incentrate su un attento esame di immobili di caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, quali: ubicazione, consistenza, vetustà, stato di



conservazione, funzionalità distributiva.

**Valutazione dell'Immobile:** si utilizza come parametro di confronto il **prezzo per metro quadrato** di superficie commerciale (€/m<sup>2</sup>). Da una attenta indagine di mercato, effettuata dal sottoscritto presso le più importanti agenzie immobiliari operanti nel settore, per un immobile con le caratteristiche simili (da ristrutturare) a quelle del bene oggetto di pignoramento, si è ottenuta una valutazione di mercato oscillante tra 700,00 €/m<sup>2</sup> e 950,00 €/m<sup>2</sup>, che riferita alla superficie commerciale calcolata pari a 122,40 m<sup>2</sup> fornisce una forbice di valori compresa tra un minimo di 85.680 euro e un massimo di 116.280 euro.

Tenendo ben presente che, nella valutazione di un immobile, esiste sempre una discreta componente aleatoria, che tende a far oscillare il prezzo di compravendita in maniera anche sensibile (*potrebbe essere affermato che non esiste un valore unico di un bene e il suo prezzo nasce nel momento in cui si trova qualcuno disposto a comprare*), il C.T.U., dopo un attento esame delle condizioni attuali dell'immobile, ritiene di poter attribuire all'immobile in esame una valutazione di 850 €/m<sup>2</sup>, da cui si stima un valore commerciale pari a euro 104.040,00 (*da 122,40 m<sup>2</sup> x 850 €/m<sup>2</sup>*) che, epurato:

- dei costi per la regolarizzazione edilizia e catastale, stimati complessivamente in **euro 16.600,00**;
- della riduzione del valore del 5% per l'assenza di garanzia per vizi pari a **euro 4.161,60**

porta alla cifra di euro 83.278,40 arrotondata a **euro 83.250.**

**Valore della quota pignorata:** il valore venale della quota di proprietà pari a 1/1 (intero) pignorata è dunque stimato in **83.250,00 euro.**

**6.14 – Spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non**



***pagate negli ultimi due anni alla data della perizia, eventuali  
procedimenti giudiziari***

Nessuna, poiché l'immobile è libero da condominio.

***7 - CONCLUSIONI***

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, li 30 giugno 2023

***Il C.T.U.***

***dott. ing. Roberto De Vendictis***

