

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

N° Ruolo Generale: 367/2022
Giudice Relatore: Dott.ssa Flaminia Ielo
Creditore procedente: Banca Nazionale del Lavoro SPA
U.N.I.T.A.L.S.I.
Creditore intervenuto: I.V.G. Sardegna Srl
Debitore: ***

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Il 3 ottobre 2023 il sottoscritto Ing. Paolo Cucciari, iscritto ininterrottamente dal Gennaio 1996 all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3388, con notifica eseguita ai sensi dell'Articolo 569 del C.P.C., è stato nominato Perito estimatore nel presente procedimento dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Flaminia Ielo, che gli ha conferito l'incarico di depositare la Consulenza Tecnica d'Ufficio entro 30 giorni dalla prossima udienza fissata



per il 28 maggio 2024.

L'incarico conferito è il seguente.

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

2.a. *Verifichi, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 56, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativa 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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.*

2.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.*

2.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'art. 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.

2.d. *Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

2.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 ed al G.E.*

3. *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.).

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

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



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



dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R.380/2001, le eventuali violazioni dai altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità il 2 per cento delle misure progettuali.

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

8. Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli



comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

9. *Accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e i 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 ni documenti rinvenuti o esibiti).*

10. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*



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

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

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

14. *Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori*



alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

Il Giudice delle esecuzioni ha disposto inoltre.

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

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

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



documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

d) Invi a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti, ed intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

e) Invi telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati.

f) Segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

g) Formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.



2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

Al fine di evadere l'incarico ricevuto, effettuata una disamina del fascicolo, e predisponendomi ad effettuare le ricerche presso l'U.T.E. e la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari per la redazione del ventennale, ho proceduto come di seguito indicato.

➤ Il 6 ottobre 2023 accettavo l'incarico in qualità di CTU e prestavo giuramento.

➤ Il 6 ottobre 2023 inviavo al Sig. ***, con Raccomandata A/R N° 15375491384-3, l'informativa per il debitore. La raccomandata veniva regolarmente consegnata il 17 ottobre 2023.

➤ Il 20 novembre 2023 inviavo tramite PEC all'Ufficio protocollo del Comune di Sinnai la richiesta di accesso agli atti presso gli uffici dell'Edilizia Privata e del Condonò (Protocollo N° 0033019).

➤ Il 2 gennaio 2024 inviavo una PEC all'I.V.G. Sardegna S.r.l., chiedendo di essere da loro contattato per fissare una data di inizio delle operazioni peritali.

➤ Il 16 gennaio 2024 il Comune di Sinnai inviava via PEC la documentazione richiesta ma non riuscivo ad accedere agli allegati.



➤ Il 21 febbraio 2024 sollecitavo il Comune di Sinnai inviava via PEC affinché evadesse nuovamente la pratica di richiesta di accesso agli atti.

➤ Il giorno 1 marzo 2024 il Comune di Sinnai mi inviava la documentazione richiesta

➤ Il 27 febbraio 2024, tramite Raccomandata A/R N° 15375491385-4, informavo il Sig. *** dell'inizio delle operazioni peritali, previsto per il 13 marzo 2024. La raccomandata veniva regolarmente consegnata il giorno 1 marzo 2024.

➤ Il giorno 11 marzo 2024, via PEC, ricevevo una nota del legale del Sig. ***, l'Avv. R. M., che mi informava dell'impossibilità da parte del suo assistito di essere presente il 13 marzo presso lo stabile oggetto di procedura per l'inizio delle operazioni peritali.

➤ Il 15 marzo 2024, alla luce della nota di cui sopra, tramite Raccomandata A/R N° 15375491386-5, informavo il Sig. *** dello spostamento dell'inizio delle operazioni peritali al giorno 8 aprile 2024. La raccomandata veniva regolarmente consegnata il giorno 26 marzo 2024.



➤ Per le vie brevi, concordavo con la signora ***,
incaricata dal signor ***, l'accesso ai luoghi per il giorno 15
aprile.

➤ Il giorno 15 aprile 2024, coadiuvato dal Geom. D. S.,
mio collaboratore, mi sono recato presso l'immobile oggetto
della presente procedura per effettuare il rilievo del medesimo.
Di tale sopralluogo è stato redatto un Verbale, sottoscritto dai
presenti (Allegato 1).

➤ Entro i termini inviavo ai creditori e al legale di fiducia
del sig. *** la presente relazione peritale.

➤ Entro i termini depositavo telematicamente la presente
relazione peritale e i relativi allegati.



3. INVIO INFORMATIVA ALL'ESECUTATO

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

➤ Il 6 ottobre 2023 inviavo al Sig. ***, con raccomandata A/R N° 15375491384-3, l'informativa per il debitore. La raccomandata veniva regolarmente consegnata il 17 ottobre 2023.



4. FOGLIO RIASSUNTIVO DI TUTTI I DATI

QUESITO 1: *invio all'esecutato dell'informativa per il debitore.*

Il 6 ottobre 2023 inviavo al Sig. ***, con raccomandata A/R N° 15375491384-3, l'informativa per il debitore. La raccomandata veniva regolarmente consegnata il 17 ottobre 2023.

QUESITO 2a: *verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c..*

Verifica effettuata con esito positivo.

QUESITO 2b: *predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.*

L'elenco predisposto indica in maniera chiara ed analitica la continuità delle iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio.

QUESITO 2c: *acquisizione delle mappe censuarie e dei certificati di destinazione urbanistica.*

La documentazione catastale acquisita (visure storiche e planimetrie catastali) consentono la corretta identificazione dei beni oggetto di pignoramento, immobili censiti nel N.C.E.U. del Comune di Sinnai (Allegato 2).

Per tale motivo non è stato acquisito alcun certificato di destinazione urbanistica.



QUESITO 2d: *acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale.*

Sono stati acquisiti tutti i documenti (atti di compravendita ed ispezioni ipotecarie) che consentono di dimostrare la provenienza ultraventennale dei beni pignorati, nei confronti dei quali non si hanno acquisti mortis causa non trascritti.

QUESITO 2e: *verifica del deposito del certificato di stato civile dell'esecutato.*

Non risulta depositato il certificato di stato civile del Sig. ***. Copia del documento è stata fornita al CTU dall'avvocato di fiducia dello stesso Sig. *** (Allegato 3).

QUESITO 3: *descrizione dettagliata dell'immobile pignorato.*

Effettuata secondo le modalità richieste dal quesito a seguito di accesso del 15 aprile 2024, come da verbale di sopralluogo (Allegato 1).

QUESITO 4: *conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.*

Effettuata con esito positivo, senza evidenza di difformità.

QUESITO 5: *accatastamento di fabbricati non accatastati o solo identificati d'ufficio dal Catasto.*

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano regolarmente accatastati anche se sono presenti alcune differenze



tra lo stato rilevato in occasione del sopralluogo del 15 aprile 2024 e la planimetria agli atti.

QUESITO 6.1: *utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Per il Piano Urbanistico Comunale di Sinnai l'immobile oggetto di perizia si trova in Zona F1 – Turismo costiero con i vincoli del D.M 30 maggio 1967 della zona costiera.

QUESITO 6.2: *conformità dell'immobile alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza della dichiarazione di agibilità.*

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati sulla scorta delle seguenti autorizzazioni:

Concessione Edilizia N° 147 del 18 giugno 1990 rilasciata dal Comune di Sinnai;

Concessione in Variante N° 355, Fascicolo 1226/2 del 13 novembre 1992;

Autorizzazione N° 78 del 21 maggio 1999 per la realizzazione di muretti di contenimento nel giardino, l'installazione di fioriere e ombreggio stagionale per posto auto.

È poi agli atti l'Autorizzazione paesistica N° 18 del 25 ottobre 2010 per il completamento della copertura di una tettoia, montaggio infissi di una veranda coperta e costruzione di una



fossa biologica; questa viene seguita dalla Comunicazione con Protocollo N° 15513 del 19 settembre 2013 dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sinnai, che richiede l'integrazione di alcuni documenti nella pratica edilizia. Tale documentazione non risulta consegnata, rendendo di fatto le opere già eseguite abusive.

QUESITO 7: vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.

Il bene pignorato non può essere venduto in più lotti.

QUESITO 8: se immobile è pignorato solo pro quota, indicazione dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante.

Il bene pignorato identificato al Foglio 82, particella 750, Subalterno 2, è intestato per l'intero al signor ***.

QUESITO 9: verifica se l'immobile è libero oppure occupato dal debitore e suoi familiari.

Il bene oggetto di perizia è sostanzialmente una casa per le vacanze, inutilizzata secondo le dichiarazioni della signora ***, presente al momento dell'accesso ai luoghi, così come risulta dal verbale del 15 aprile 2024 (Allegato 1).

QUESITO 10: qualora l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

//



QUESITO 11: *indicazione dell'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.*

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

QUESITO 12: *verifica se il bene pignorato sia gravato 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.*

La verifica ha condotto ad una risposta negativa al quesito, in relazione agli immobili pignorati.

QUESITO 13: *determinazione del valore dell'immobile.*

È stata esaminata la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili e confrontabili con il bene da stimare, per ubicazione, dimensione, adeguatezza degli impianti, ricercatezza delle finiture, il tutto allo scopo di determinare il prezzo che si otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita, utilizzando come criterio la stima a "Valore di mercato"

La stima è stata effettuata sulla base della valutazione dello stato dei luoghi alla luce di quanto evidenziato durante il sopralluogo, considerando anche i valori riportati nella "Banca



dati delle quotazioni immobiliari” aggiornati al I semestre 2021 a cura dell’“Agenzia delle Entrate”. La conseguente analisi ha condotto a determinare per l’immobile pignorato, con riferimento alla superficie commerciale, un valore di mercato pari a Euro 427,000 (quattrocentoventisettemila/00).

QUESITO 14: *acquisizione informazioni sull’importo annuo delle spese fisse e di manutenzione.*

Le spese fisse sono sostanzialmente quelle condominiali, che ammontano a 102,45 Euro/Anno (centodieci/45 Euro/Anno).

QUESITO 15: *predisposizione check list e foglio riassuntivo di tutti i dati.*

Entrambi i documenti sono stati predisposti.

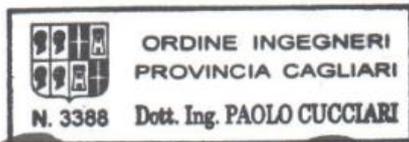
NOTA:

*Rileva il fatto che a favore dell’immobile oggetto della vendita esiste una Servitù di passaggio a piedi o con veicoli a carico dell’immobile censito in catasto Fabbricati al foglio 82 (ottantadue) , mappale 750 (settecentocinquanta), subalterno 3 (tre), località torre delle stelle snc, senza altre indicazioni, attualmente censito come Bene comune non censibile, di proprietà dei signori *** e ***.*



Nella realtà questa Servitù è stata eliminata di fatto, ma non di diritto, in quanto nell'area di sedime dove era previsto il passaggio dei veicoli nel Subalterno 3 è stata realizzata una piscina.

Cagliari 27 aprile 2024



Paolo Cucciari



5. RISPOSTA AL QUESITO 2a

“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 relativa 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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.”

Dall’esame della documentazione (visure catastali, certificati delle iscrizioni e trascrizioni sull’immobile in oggetto relative ai venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento), è emersa la completezza della documentazione di cui all’art. 567 comma 2 del c.p.c.



6. RISPOSTA AL QUESITO 2b

“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.”

Sono stati acquisiti tutti i documenti (atti di compravendita ed ispezioni ipotecarie) che consentono di dimostrare la provenienza ultraventennale dei beni pignorati, nei confronti dei quali non si hanno acquisti mortis causa non trascritti.

6.1. QUADRO SINOTTICO DELLA SITUAZIONE CATASTALE

6.1.1. Catasto Urbano: Comune di Sinnai

Sez. / - Foglio 9 Mappale 1000 Subalterno 3.

6.1.1.1. Mappale 750 Subalterno 2

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2001

Pratica n. 423391 in atti dal 08/11/2001

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12508.1/2001)

Dati classamento: Categoria A/2 classe 7 vani 3,5 rendita 298,25

€



Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

6.1.1.2. Mappale 750 Subalterno 2

Pratica B1 del 07/04/1994

Agli atti dal 08/11/2000 Pratica 216534004 Pratica n. CA0171254

Nuova Costruzione (COSTITUZIONE)

Dati classamento: Categoria A/2 classe 7 vani 3,5 rendita 577.500 L. *Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94);*

6.1.2. Catasto Terreni: Comune di Sinnai

Sez. / - Foglio 82 mappale 750.

6.1.2.1. Mappale 750

TIPO MAPPALÉ del 28/04/2004 Pratica n. CA0159426

In atti dal 28/04/2004 TIPO N.5788/1993 (n.102010.1/1993)

Redditi: dominicale Euro 0,00 - agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO - Superficie: 1005 m²

annotazione: SR (*SR= Superficie Reale*)

6.1.2.2. Mappale 167b

Mappale originato dal frazionamento della particella 167

FRAZIONAMENTO del 09/07/1986 Pratica n. 256648



In atti dal 16/07/2002 (n. 1826.1/1986)

Redditi: dominicale Euro 0,00 - agrario Euro 0,00

Particella con qualità: INCOLT STER - Superficie: 1000 m²

6.1.2.3. Mappale 167

Impianto meccanografico del 14/05/1985

Redditi: dominicale Euro 0,00 - agrario Euro 0,00

Particella con qualità: INCOLT STER - Superficie: 2000 m²

6.2. QUADRO SINOTTICO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE/CONTRO

Immibile comune di Sinnai Foglio 82 Mappale 750 ex 167

Subalterno b - Catasto Terreni

Atto di provenienza:

6.2.1. Trascrizione a favore del 04/07/1989

Registro Particolare 12780 Registro Generale 16948

Pubblico ufficiale VINCENZO VACCA Repertorio 8420/5468

del 27/06/1989

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immibile comune di Sinnai Fg. 82 mappale 750 sub. 2 -

Catasto Urbano

6.2.2. Trascrizione del 29/01/2009

Registro Particolare 1893 Registro Generale 2690



Pubblico ufficiale GALDIERO ANTONIO Repertorio

34539/19868 del 21/01/2009

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

6.2.3. Trascrizione del 27/03/2009

Registro Particolare 6581 Registro Generale 9171

Pubblico ufficiale GALDIERO ANTONIO Repertorio

34873/20114 del 25/03/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

6.2.4. Iscrizione del 27/03/2009

Registro Particolare 1416 Registro Generale 9172

Pubblico ufficiale GALDIERO ANTONIO Repertorio

34874/20115 del 25/03/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO

6.2.5. Trascrizione del 07/02/2022

Registro Particolare 2181 Registro Generale 3106

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio

12177/2021 del 21/01/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI

SEQUESTRO CONSERVATIVO

6.2.6. Trascrizione del 24/11/2022

Registro Particolare 28382 Registro Generale 38127



Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE

D'APPELLO Repertorio 5246/2022 del 14/11/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

**6.3. QUADRO SINOTTICO DELLE TRASCRIZIONI A
FAVORE/CONTRO RELATIVE AL FOGLIO 82
MAPPALE 750 EX 167 SUBALTERNO B - CATASTO
TERRENI**

6.3.1. Trascrizione del 29/01/2009 presentazione n. 33

Registro particolare n. 1893 Registro Generale n. 2690

Descrizione Atto notarile pubblico - Causale: Atto di divisione
- Atto tra vivi

Data di stipula 21/01/2004, numero di repertorio 34539/19868

Notaio GALDIERO ANTONIO Codice fiscale GLD NTN
61R21 B354 R – Sede Cagliari (CA)

Soggetto/i a favore (*Relativamente all'unità negoziale n. 2*):

Cognome *** Nome ***

Nato il *** a ***

Sesso **

Codice fiscale *** –

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4

In regime di COMUNIONE LEGALE con ***



Cognome *** Nome ***

Nato il *** a ***

Sesso **

Codice fiscale *** –

In regime di COMUNIONE LEGALE con ***

Cognome *** Nome ***

Nato il *** a ***

Sesso **

Codice fiscale *** –

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4

In regime di COMUNIONE LEGALE con ***

Cognome *** Nome ***

Nato il *** a ***

Sesso **

Codice fiscale *** –

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4

In regime di COMUNIONE LEGALE con ***

Soggetto/i contro:

Cognome *** Nome ***

Nato il *** a ***

Sesso **

Codice fiscale *** –



Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Cognome *** Nome ***

Nato il *** a ***

Sesso **

Codice fiscale *** –

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Immobilе interessato:

Comune I752 - Sinnai (CA)

Catasto Terreni - Sezione urbana --- Foglio 82 Particella 750

Pascolo Cespugliato mq. 1000,00

Ubicazione: Località Torre delle Stelle

**6.4. QUADRO SINOTTICO DELLE TRASCRIZIONI A
FAVORE/CONTRO RELATIVE AL FOGLIO 82
MAPPALE 750 SUBALTERNO 2**

6.4.1. Trascrizione del 29/01/2009 presentazione n. 33

Registro particolare n. 1893 Registro Generale n. 2690

Descrizione Atto notarile pubblico - Causale: Atto di divisione -
Atto tra vivi

Data di stipula 21/01/2004, numero di repertorio 34539/19868

Notaio GALDIERO ANTONIO Codice fiscale GLD NTN
61R21 B354 R – Sede Cagliari (CA)

Soggetto/i a favore (Relativamente all'unità negoziale n. 2):



Cognome *** Nome ***

Nato il *** a ***

Sesso **

Codice fiscale *** –

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

In regime di COMUNIONE LEGALE con ***

Cognome *** Nome ***

Nato il *** a ***

Sesso **

Codice fiscale *** –

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

In regime di COMUNIONE LEGALE con ***

Soggetto/i contro (*Relativamente a TUTTE le unità
negoziali*):

Cognome *** Nome ***

Nato il *** a ***

Sesso **

Codice fiscale *** –

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4

In regime di COMUNIONE LEGALE con ***

Cognome *** Nome ***

Nato il *** a ***



Sesso **

Codice fiscale *** –

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4

In regime di COMUNIONE LEGALE con ***

Cognome *** Nome ***

Nato il *** a ***

Sesso **

Codice fiscale *** –

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4

In regime di COMUNIONE LEGALE con ***

Cognome *** Nome ***

Nato il *** a ***

Sesso **

Codice fiscale *** –

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4

In regime di COMUNIONE LEGALE con ***

Immobilе interessato (unità negoziale 2):

Comune I752 - Sinnai (CA)

Catasto Fabbricati - Sezione urbana --- Foglio 82 Particella

750 Subalterno 2

Abitazione di tipo civile – Indirizzo: Località Torre delle Stelle

numero civico: ---



Piano: S1-T

Ulteriori informazioni: le parti hanno precisato che a favore dell'immobile descritto con il sub. 2 (due) esiste servitù di passaggio a piedi o con veicoli a carico dell'immobile distinto con il sub. 3 (tre)

6.4.2. Trascrizione del 27/03/2009 presentazione n. 84

Registro particolare n. 6581 Registro Generale n. 9171

Descrizione Atto notarile pubblico - Causale: Compravendita -
Atto tra vivi

Data di stipula 25/03/2009, numero di repertorio 34873/20114

Notaio GALDIERO ANTONIO Codice fiscale GLD NTN
61R21 B354 R – Sede Cagliari (CA)

Soggetto/i a favore:

Cognome *** Nome ***

Nato il *** a ***

Sesso **

Codice fiscale *** –

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Soggetto/i contro:

Cognome *** Nome ***

Nato il *** a ***

Sesso **



Codice fiscale *** –Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota
di 1/2

In regime di COMUNIONE LEGALE con ***

Cognome *** Nome ***

Nato il *** a ***

Sesso **

Codice fiscale *** –

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

In regime di COMUNIONE LEGALE con ***

Immobilе interessato:

Comune I752 - Sinnai (CA)

Catasto Fabbricati - Sezione urbana --- Foglio 82 Particella
750 Subalterno 2

Abitazione di tipo civile – Indirizzo: Località Torre delle Stelle
numero civico: SNC

Piano: S1-T

**Ulteriori informazioni: la parte venditrice dichiara che a
favore dell'immobile oggetto della vendita esiste Servitù di
passaggio a piedi o con veicoli a carico dell'immobile censito
in catasto Fabbricati al foglio 82 (ottantadue) , mappale 750
(settecentocinquanta), subalterno 3 (tre), località torre delle
stelle snc, senza altre indicazioni, attualmente censito come**



Bene comune non censibile, di proprietà dei signori * e
***; si precisa che detto subalterno risulta graficamente
individuato nella planimetria già Allegata al titolo sotto la
lettera "B"**

**6.5. QUADRO SINOTTICO DELLE ISCRIZIONI A
FAVORE/CONTRO RELATIVE AL FOGLIO 82
MAPPALE 750 SUBALTERNO 2**

6.5.1. Iscrizione del 27/03/2009 presentazione n.85

Registro particolare n. 1416 Registro Generale n. 9172

Descrizione Atto notarile pubblico

Causale: Ipoteca volontaria – Concessione Garanzia a Mutuo

Data di stipula 25/03/2009, numero di repertorio 34874/20115

Notaio GALDIERO ANTONIO Codice fiscale GLD NTN

61R21 B354 R – Sede Cagliari (CA)

Soggetto/i a favore:

In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale BNP PARIBAS
PERSONAL FINANCE S.P.A.

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 09464450155

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Soggetto/i contro:



In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome *** Nome ***

Nato il *** a ***

Sesso **

Codice fiscale *** –

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Immobilie interessate:

Comune I752 - Sinnai (CA)

Catasto Fabbricati - Sezione urbana --- Foglio 82 Particella

750 Subalterno 2

Abitazione di tipo civile – Indirizzo: Località Torre delle Stelle

numero civico: SNC

Piano: S1-T

6.6. QUADRO SINOTTICO DELLE TRASCRIZIONI A

FAVORE/CONTRO RELATIVE AL FOGLIO 82

MAPPALE 750 SUBALTERNO 2

6.6.1. Trascrizione del 07/02/2022 presentazione n. 13

Registro particolare n.2181 Registro Generale n. 3106

Atto Giudiziario

Data di stipula 21/10/2022 Numero di repertorio 12177/2021

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma sede Roma (RM)

Codice fiscale 802 553 70589



Specie : ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione : ORDINANZA DI SEQUESTRO

CONSERVATIVO

Soggetto/i a favore:

Denominazione o ragione sociale U.N.I.T.A.L.S.I.

Sede ROMA (RM) Codice fiscale 04900180581

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Soggetto/i contro:

Cognome *** Nome ***

Nato il *** a ***

Sesso **

Codice fiscale *** –

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Immobile interessato:

Comune I752 - Sinnai (CA)

Catasto Fabbricati - Sezione urbana --- Foglio 82 Particella

750 Subalterno 2

Abitazione di tipo civile – Indirizzo: Località Torre delle Stelle

numero civico: SNC

Piano: S1-T

6.6.2. Iscrizione del 24/11/2022 presentazione n. 26

Registro particolare n.28382 Registro Generale n. 38127



Descrizione Atto Giudiziario

Data di stipula 14/11/2022 Numero di repertorio 5246/2022

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello sede
Cagliari (CA)

Codice fiscale 921 104 50928

Specie : ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione : VERBALE DI PIGNORAMENTO

Soggetto/i a favore :

Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE
DEL LAVORO S.P.A.

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 09339391006 –

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Soggetto/i contro (relativamente all'unità negoziale n. 3):

Cognome *** Nome ***

Nato il *** a ***

Sesso **

Codice fiscale *** –

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Immobile interessato:

Comune I752 - Sinnai (CA)



Catasto Fabbricati - Sezione urbana --- Foglio 82 Particella
750 Subalterno 2

Abitazione di tipo civile – Indirizzo: Località Torre delle Stelle
numero civico: SNC

Piano: S1-T

Ulteriori informazioni:

Quadro B: gli immobili sono assoggettati a pignoramento nella loro totale consistenza, con tutti i frutti, gli annessi e connessi, adiacenze, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti e con quanto vi esista ed insista attualmente e vi fosse in seguito introdotto e trasportato e che possa ritenersi o reputarsi immobile ai sensi di legge benché non specificatamente indicato nel presente atto.
descrizione e confini: in comune di Sinnai, località "Torre delle Stelle":- unità immobiliare ad uso civile abitazione, avente accesso dalla via Lattea s.n. e dalla via del Sagittario, sviluppantesi sui piano seminterrato e terra tra loro collegati da una scala interna, composta: al piano seminterrato da quattro vani, ripostiglio e disimpegno; al piano terra da due vani, angolo cottura, bagno, disimpegno, due verande e loggiato, con annesso tratto di cortile pertinenziale che circonda l'unità per tre lati, il



**tutto confinante con proprietà Mannai / Meirani, con
proprietà Mascia e con la via Lattea.**



7. ISPOSTA AL QUESITO 2c

“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’art. 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.”

Sono allegate alla presente Relazione peritale le Planimetrie Catastali e le Visura Storiche dell’immobile così come segue identificato (Allegato 2).

In Comune di Sinnai (Codice I752), Provincia di Cagliari, Località Torre delle Stelle snc, nella Via Lattea, Foglio 82, Particella 750, Subalterno 2, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 78 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 78 mq, Rendita 298,25 Euro.



8. RISPOSTA AL QUESITO 2d

“Acquisisca l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.”

TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/07/1989

Registro Particolare 12780 Registro Generale 16948

Pubblico ufficiale VINCENZO VACCA Repertorio 8420/5468

del 27/06/1989

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobile comune di Sinnai Fg. 82 mappale 750 sub. 2 -

Catasto Urbano



9. RISPOSTA AL QUESITO 2e

“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 ed al G.E.”

Non è presente negli atti il Certificato di stato civile del Sig.

***.

Su mia richiesta il suo legale di fiducia, l’Avvocato R. M., mi inviava via Pec il documento il giorno 18 aprile 2024 (Allegato 3).



10. RISPOSTA AL 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.).”

Lo stato attuale è stato rilevato nel corso del sopralluogo del 15 aprile 2024, nel corso del quale è stato redatto il Verbale che costituisce l'Allegato 1, e sulla scorta di questo sono state realizzate le tavole che costituiscono l'Allegato 4A1 e 4A2 (Prospetti – Sezione - Planimetrie) e l'Allegato 5 (Rilievo fotografico).

L'immobile pignorato è la porzione di una bifamiliare con antistante giardino avente accesso dalla Via Lattea, in località Torre delle Stelle, nel comune di Sinnai, provincia di Cagliari.

Il villaggio di Torre delle Stelle, a circa 35 km da Cagliari sulla litoranea per Villasimius, è un grosso complesso sorto alla fine degli anni 60, nei territori costieri dei comuni di Maracalagonis, per la maggior parte, e Sinnai. Fino a qualche tempo fa era gestito come un condominio che è stato però messo



in liquidazione da quando i servizi sono passati nelle mani delle pubbliche amministrazioni. È abitato stabilmente da circa un centinaio di residenti, durante l'inverno è servito esclusivamente per alcuni giorni alla settimana dal market del centro commerciale, mentre nei mesi estivi sono presenti altre attività commerciali, una farmacia, alcuni ristoranti e chioschi sulle due principali spiagge

La zona nella quale è situato il bene è molto vicino alla spiaggia di Genn'e Mari (circa 300 metri), e al più importante centro commerciale del villaggio (circa 150 metri), mentre la seconda spiaggia del villaggio, quella di Cann'e Sisa dista circa 2,5 Km.

Data la sua posizione non gode di alcuna vista panoramica in quanto si affaccia su un grande spiazzo alberato utilizzato fino ad oggi come parcheggio.

Il bene pignorato è una porzione di una villa bifamiliare situata in un terreno dalla forma quadrangolare in pendenza, compreso tra due strade in quel tratto parallele: la prima, più in alto, sulla quale si ha l'ingresso del nostro bene, la Via Lattea, è una via chiusa; l'altra, la Via Sagittario è quella che porta al centro commerciale e alla spiaggia di Genn'e Mari.



La porzione di villa oggetto della presente relazione è quella che si trova nella parte più alta del lotto e ha come accesso quello sulla Via Lattea.

L'accesso è consentito tramite un cancelletto in ferro che immette in una piccola rampa che conduce al giardino e quindi all'ingresso dell'abitazione.

Esiste un altro cancello sul retro della costruzione che collega la proprietà direttamente con il lotto confinante, non costruito e fino a questo momento adibito a parcheggio.

Inoltre la nostra porzione di bifamiliare gode del diritto di passaggio a piedi o in automobile, sulla proprietà confinante che ha accesso diretto sulla Via Sagittario.

La struttura portante è in muratura su fondazione continua e i solai sono in laterocemento e copertura in coppi a falde; l'esterno è intonacato e tinteggiato e presenta alcune porzioni, sulla parte alta e alla base, di placcaggio in pietra.

È circondata su tre lati dal giardino, completamente recintato da un muretto in blocchi di cemento intonacati e tinteggiati, mentre sul lato basso, quello confinante con l'altra proprietà aderente, esiste un cancello in ferro che garantisce la fruibilità del diritto di passaggio sulla stessa.



10.1. Giardino

Risente del dislivello del terreno e quindi ha una parte più alta, quella sulla Via Lattea, a Est, che degrada abbastanza dolcemente verso la seconda proprietà aderente e quindi verso Via Sagittario, a Ovest.

È ricoperto da un tappeto erboso non in buonissime condizioni e attraversato da una serie di percorsi pedonali tracciati con mattonelloni in cemento semplicemente appoggiati sul terreno.

La zona con maggior pendenza, quella tra la parte superiore del giardino e l'ingresso dal parcheggio confinante, è servita da due rampe di scale ornate da aiuole.

Occupava una superficie totale di 365,75 mq ma rispetto alla situazione autorizzata sono presenti alcune differenze, qui di seguito elencate.

10.2. Abitazione

In Comune di Cagliari (Codice B354), nella Via Favonio, Numero civico 18, Piano 2, Interno 9, Sezione urbana A, Foglio 25, Particella 1010, Subalterno 75, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale totale 121 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 117 mq, Rendita 1.394,43 Euro.



Si sviluppa su tre livelli: Piano Terra e Piano Rialzato, che sono gli unici che possono ottenere l'abitabilità, e Piano Scantinato, a sua volta sviluppato su due livelli, che, sia urbanisticamente che catastalmente, è adibito a Cantina.

I pavimenti e i battiscopa sono in klinker ceramico, mentre i placcaggi dei bagni e della cucina sono in ceramica.

Gli infissi esterni in legno con vetrocamera e quelli interni in legno massello.

Per l'impianto elettrico potrà essere rilasciato un Certificato di Rispondenza ma non è stata fornita alcuna documentazione.

Per l'impianto idraulico potrà essere rilasciato un Certificato di Rispondenza ma non è stata fornita alcuna documentazione.

L'acqua sanitaria è ottenuta tramite un boiler elettrico per ciascuno dei due bagni, mentre risulta non funzionante la caldaia a gas presente sul prospetto Nord del fabbricato.

10.2.1. Disimpegno Piano Terra

Superficie calpestabile: 8,14 mq.

Vi sia accede direttamente dal portoncino di ingresso, situato nella parete Sud della villetta, una volta saliti cinque salini ai quali si può accedere da un vialetto pedonale che parte dal cancello sul parcheggio, ovvero da un secondo percorso pedonale



che inizia dalla porzione superiore del giardino, e quindi dal cancello sulla Via Lattea.

10.2.2. Camera Piano Terra

Superficie calpestabile: 10,50 mq.

Vi si accede direttamente tramite una porta in legno massello dal disimpegno.

Prende luce da una portafinestra che si affaccia sulla su uba veranda coperta di 4,74 mq esposta a Sud.

La superficie finestrata è maggiore di 1/8 della superficie calpestabile, pertanto per questo ambiente sono rispettati i rapporti aeroilluminanti.

10.2.3. Veranda chiusa Piano Terra

Superficie calpestabile: 9,15 mq.

Vi si accede direttamente tramite una porta in legno massello dal disimpegno.

Prende luce da una grande vetrata che si affaccia su due lati del giardino, a Nord e a Est.

La superficie finestrata è maggiore di 1/8 della superficie calpestabile, pertanto per questo ambiente sono rispettati i rapporti aeroilluminanti.

10.2.4. Bagno Piano Terra

Superficie calpestabile: 4,05 mq.



Vi si accede direttamente tramite una porta in legno massello dal disimpegno.

È placcato fino a 2,10 m con piastrelle in ceramica, tipo Bisazza, e dotato di lavabo, doccia, wc e bidet.

L'acqua calda sanitaria è fornita da un piccolo boiler a parete.

Prende luce da una finestra che si affaccia sul giardino a Nord.

La superficie finestrata è maggiore di 1/8 della superficie calpestabile, pertanto per questo ambiente sono rispettati i rapporti aeroilluminanti.

10.2.5. Soggiorno Piano Rialzato

Superficie calpestabile: 17,39 mq.

Vi si accede direttamente tramite una porta in legno massello dal disimpegno, ovvero tramite una portafinestra che lo mette in comunicazione diretta con il Loggiato

Prende luce da una finestra e da una portafinestra che si affacciano sul lato Sud del Loggiato, e da un'altra portafinestra che invece si affaccia sul lato Est del Loggiato stesso.

La superficie finestrata è maggiore di 1/8 della superficie calpestabile, pertanto per questo ambiente sono rispettati i rapporti aeroilluminanti.



10.2.6. Cucinino Piano Rialzato

Superficie calpestabile: 8,74 mq.

Vi si accede direttamente senza alcun infisso dal Soggiorno.

Prende luce da una finestra che si affaccia sul lato Ovest del giardino.

La superficie finestrata è minore di 1/8 della superficie calpestabile, pertanto per questo ambiente non sono rispettati i rapporti aeroilluminanti.

10.2.7. Magazzino Piano Scantinato

Superficie calpestabile: 14,96 mq.

Nella realtà è adibito a camera da letto anche se l'altezza di 2,40 m non è sufficiente per ottenere l'abitabilità.

Vi si accede direttamente tramite una porta in legno massello dal disimpegno che si trova ai piedi della prima rampa di scale.

Prende luce da una finestra che si affaccia sul giardino a Sud.

10.2.8. Ripostiglio Piano Scantinato

Superficie calpestabile: 13,71 mq.

Nella realtà è adibito a camera da letto anche se l'altezza di 2,40 m non è sufficiente per ottenere l'abitabilità.



Vi si accede direttamente tramite una porta in legno massello dal disimpegno che si trova ai piedi della prima rampa di scale.

Prende luce da una finestra che si affaccia sul giardino a Nord.

10.2.9. Locale di Sgombero Sottopiano Scantinato

Superficie calpestabile: 4,40 mq.

Vi si accede direttamente tramite una porta in legno massello dal disimpegno che si trova ai piedi della seconda rampa di scale.

Nella realtà è adibito a bagno anche se, essendo la superficie finestrata è minore di 1/8 della superficie calpestabile, pertanto per questo ambiente non sono rispettati i rapporti aeroilluminanti.

È placcato fino a 2,10 m con piastrelle in ceramica, tipo Bisazza, e dotato di lavabo, doccia, wc e bidet.

L'acqua calda sanitaria è fornita da un piccolo boiler a parete.

Prende luce da una finestra che si affaccia sul giardino a Nord.

10.2.10. Locale di Sgombero Sottopiano Scantinato

Superficie calpestabile: 8,02 mq.



Nella realtà è adibito a camera da letto anche se l'altezza di 2,40 m non è sufficiente per ottenere l'abitabilità.

È stato inoltre ricavato un Locale tecnico, con altezze variabili da 1,95 m a 1,40 m, privo di illuminazione diretta.

Vi si accede direttamente tramite una porta in legno massello dal disimpegno che si trova ai piedi della seconda rampa di scale.

Prende luce da una finestra che si affaccia sul giardino a Ovest.

10.2.11. Locale di Sgombero Sottopiano Scantinato

Superficie calpestabile: 12,03 mq.

Nella realtà è adibito a camera da letto anche se l'altezza di 2,40 m non è sufficiente per ottenere l'abitabilità.

Vi si accede direttamente tramite una porta in legno massello dal disimpegno che si trova ai piedi della prima seconda di scale.

Prende luce da una finestra che si affaccia sul giardino a Sud.

10.2.12. Locale Sottoscala

Superficie calpestabile: 5,71 mq.



Vi si accede direttamente tramite una porta in legno massello dal disimpegno che si trova ai piedi della seconda rampa di scale.



11. RISPOSTA AL QUESITO 4

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

I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.



12. RISPOSTA AL QUESITO 5

“Proceda – prima di tutto – all’accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d’ufficio dal catasto (cosiddetti 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 semplice difformità.”

L’immobile oggetto di pignoramento risulta regolarmente accatastato, i dati inerenti la ditta intestataria sono completi e corrispondenti all’atto di compravendita.

Per quanto riguarda l’abitazione lo stato attuale, rilevato nel corso del sopralluogo del 15 aprile 2024, è sostanzialmente diverso da quanto riportato nelle planimetrie catastali in riferimento a tutte le modifiche apportate in abuso e alle superfici realizzate nel giardino.



13. RISPOSTA AL QUESITO 6

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



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

13.1. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Per il Piano Urbanistico Comunale di Sinnai l'immobile oggetto di perizia si trova in Zona F1 – Turismo costiero con i vincoli del D.M 30 maggio 1967 della zona costiera.

13.2. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati sulla scorta delle seguenti autorizzazioni (Allegato 6).

13.2.1. Concessione Edilizia 1990

Concessione Edilizia N° 147 del 18 giugno 1990 rilasciata dal Comune di Sinnai.



13.2.2. Concessione Edilizia Variante 1992

Concessione in Variante N° 355 (Fascicolo 1226/2), del 13 novembre 1992.

13.2.3. Autorizzazione Edilizia 1999

Autorizzazione N° 78 (Fascicolo 1226/3), del 21 maggio 1999 per la realizzazione di muretti di contenimento nel giardino, l'installazione di fioriere e ombreggio stagionale per posto auto, che comunque non è mai stato realizzato.

13.2.4. Autorizzazione Paesistica 2010

È poi agli atti l'Autorizzazione paesistica N° 18 (Fascicolo 1226/4), del 25 ottobre 2010 all'Istanza Protocollo N° 8457 del 12 giugno 2009, per il completamento della copertura di una tettoia, montaggio infissi di una veranda coperta e costruzione di una fossa biologica.

13.2.5. Comunicazione 2013

Con la Comunicazione con Protocollo N° 15513 (Fascicolo 1226/5), del 19 settembre 2013 l'Ufficio Tecnico del Comune di Sinnai richiede l'integrazione di alcuni documenti nella pratica edilizia.

Tale documentazione non risulta consegnata, rendendo di fatto le opere già eseguite abusive.



13.3. DIFFORMITÀ

Alla luce di quanto emerso nel corso del rilievo del 15 aprile 2024, esistono le seguenti difformità tra lo stato autorizzato e quello rilevato (Allegato 4A3)

13.3.1. Posto auto Giardino

Rispetto alla Concessione Edilizia originaria manca il posto auto che sarebbe dovuto essere realizzato nella zona Nord del giardino.

Di fatto però il posto auto, raggiungibile secondo progetto dalla Via Sagittario sfruttando il diritto di passaggio a piedi e in auto che grava sul Subalterno 3, non può essere realizzato in quanto nello stesso Subalterno 3, sul sedime dello stradello che risulta dalle Concessioni Edilizie e che catastalmente risulta essere bene comune non censibile, è stata realizzata una piscina.

La servitù di passaggio che grava sul confinante Subalterno 3 a favore del nostro Subalterno 2 risulta dalla Trascrizione del 29/01/2009 presentazione n. 33 di cui al Punto 6.4.1. e dalla Trascrizione del 27/03/2009 presentazione n. 84 di cui al Punto 6.4.2.

Tale servitù quindi è stata eliminata di fatto ma non di diritto, persistendo ancora a favore del Subalterno 2 a carico del Subalterno 3.



13.3.2. Gazebo Giardino

È stato realizzato totalmente in abuso, con una superficie coperta di 11,90 mq, quasi confinate con il patio esterno della villa.

La struttura è costituita da quattro pilastri in cemento che reggono un solaio in laterocemento con coppi.

Essendo di fatto un abuso totale non sanabile dovrà essere demolito.

A tale operazione viene attribuito un costo forfettario di Euro 3.000,00, al quale vanno aggiunte le spese tecniche che verranno quantificate al Punto 13.3.13.

13.3.3. Copertura Loggiato Giardino

Era realizzata originariamente con una struttura in travi di legno ad aria passante.

Nonostante sia stata rilasciata l'Autorizzazione paesistica N° 18 del 25 ottobre 2010 all'Istanza Protocollo N° 8457 del 12 giugno 2009 (Fascicolo 1226/3), per il completamento della copertura con delle canne, poiché non è stata depositata l'integrazione richiesta con la Comunicazione con Protocollo N° 15513 del 19 settembre 2013 dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sinnai, che richiede l'integrazione di alcuni documenti nella pratica edilizia, le opere eseguite sono da considerarsi in abuso.



Rileva inoltre il fatto che la copertura del loggiato non è stata realizzata in canne ma con un tavolato coperto da coppi, quindi comunque difforme dal progetto presentato con l'Istanza e per il quale era stata ottenuta l'Autorizzazione paesistica.

Si dovrà procedere quindi alla rimozione della copertura in coppi e del tavolato sottostante per riportare la situazione a quella fino ad ora autorizzata.

Per la messa a norma di questo viene valutato un costo forfettario di Euro 3.000,00, al quale vanno aggiunte le spese tecniche che verranno quantificate al Punto 13.3.13.

13.3.4. Parete attrezzata Giardino

Lungo la recinzione sul lato Nord è stata realizzata, in totale abuso, una parete attrezzata, con forno, barbeque e una piccola dispensa.

Essendo di fatto un abuso totale non sanabile dovrà essere demolito.

A tale operazione viene attribuito un costo forfettario di Euro 2.500,00, al quale vanno aggiunte le spese tecniche che verranno quantificate al Punto 13.3.13.



13.3.5. Muro di contenimento Giardino

È stato realizzato difformemente da quanto previsto dall'Autorizzazione N° 78 (Fascicolo 1226/3), del 21 maggio 1999.

Per la messa a norma di questo viene valutato un costo forfettario di Euro 500,00 al quale vanno aggiunte le spese tecniche che verranno quantificate al Punto 13.3.13.

13.3.6. Infissi Ripostiglio, Bagno e Locale di sgombero Scantinato

Sono difformi rispetto alla Concessione in Variante N° 355 (Fascicolo 1226/2), del 13 novembre 1992.

Difformità risolvibile con una nuova pratica edilizia, il cui costo verrà quantificato al Punto 13.3.13.

13.3.7. Bagno Scantinato

È stato realizzato senza alcuna autorizzazione, quindi difforme rispetto alla Concessione in Variante N° 355 (Fascicolo 1226/2), del 13 novembre 1992.

Dovranno quindi essere rimossi tutti i sanitari.

Per la messa a norma di questo viene valutato un costo forfettario di Euro 500,00 al quale vanno aggiunte le spese tecniche che verranno quantificate al Punto 13.3.13.



13.3.8. Locale tecnico Scantinato

È stato realizzato senza alcuna autorizzazione, quindi difforme rispetto alla Concessione in Variante N° 355 (Fascicolo 1226/2), del 13 novembre 1992.

Per la messa a norma di questo viene valutato un costo forfettario di Euro 250,00 al quale vanno aggiunte le spese tecniche che verranno quantificate al Punto 13.3.13.

13.3.9. Chiusura vano di ingresso Piano Terra

È stato realizzato senza alcuna autorizzazione, quindi difforme rispetto alla Concessione in Variante N° 355 (Fascicolo 1226/2), del 13 novembre 1992.

Dovrà essere ricostituita la situazione autorizzata con le Concessioni Edilizie, quindi il muro con il portoncino di ingresso dovrà essere demolito e ricostruito nella giusta posizione.

Per la messa a norma di questo viene valutato un costo forfettario di Euro 4.000,00 al quale vanno aggiunte le spese tecniche che verranno quantificate al Punto 13.3.13.

13.3.10. Chiusura veranda Piano Terra

L'infisso sul lato Nord è stato messo in opera senza alcuna autorizzazione, mentre l'infisso sulla parete Ovest è stato dichiarato nella Pratica 1226/4 alla quale è seguita la richiesta di integrazioni 1226/5, rimasta disattesa.



Pertanto la chiusura è stata realizzata senza alcuna autorizzazione, quindi difforme rispetto alla Concessione in Variante N° 355 (Fascicolo 1226/2), del 13 novembre 1992.

Dovranno quindi essere smontati gli infissi e la copertura.

Per la messa a norma di questo viene valutato un costo forfettario di Euro 2.000,00 al quale vanno aggiunte le spese tecniche che verranno quantificate al Punto 13.3.13.

13.3.11. Chiusura volume Cucinino Piano Rialzato

Una porzione di balcone esterno, per una superficie di 5,50 mq è stato chiuso e adibito ad ampliamento del cucinino.

Tale chiusura è stata realizzata senza alcuna autorizzazione, quindi difforme rispetto alla Concessione in Variante N° 355 (Fascicolo 1226/2), del 13 novembre 1992.

Trattandosi di abuso non sanabile dovrà essere demolito.

Per la messa a norma di questo viene valutato un costo forfettario di Euro 3.000,00 al quale vanno aggiunte le spese tecniche che verranno quantificate al Punto 13.3.13.

13.3.12. Maggiore superficie Soggiorno Piano Rialzato

Le misure rilevate sono 5,10 m in luogo di 4,90 m, e 3,55 m in luogo di 3,40 m.



Tale ampliamento è stato realizzato senza alcuna autorizzazione, quindi difforme rispetto alla Concessione in Variante N° 355 (Fascicolo 1226/2), del 13 novembre 1992.

Poiché però sia planimetricamente che volumetricamente, nel complesso la differenza è contenuta nel limite del 2,00 % di tolleranza, il fatto non costituisce un abuso rilevante.

13.3.13. Spese tecniche per riportare il bene alla situazione autorizzata

Si valutano le spese tecniche per risolvere le criticità di cui ai Punti 13.3.2. - 13.3.3 - 13.3.4 - 13.3.5 - 13.3.6 - 13.3.7 - 13.3.3 - 13.3.8 - 13.3.9 - 13.3.10 - 13.3.11 pari a Euro 5.000,00 corrispondenti ad Euro 6.344,00, oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

13.4. ABITABILITÀ

L'accesso agli atti presso il Comune di Sinnai - Ufficio Edilizia ed Urbanistica ha consentito al sottoscritto di verificare che per l'immobile oggetto di pignoramento non esiste la Dichiarazione di Abitabilità, che quindi dovrà essere ottenuta, con i costi qui di seguito elencati.

13.4.1. Procedura e ottenere l'Abitabilità

Allo stato attuale, ai sensi art. 24 D.P.R. 380/2001 "Testo unico dell'edilizia" ed art. 38 L.R. 24/2016, l'agibilità consiste in



una “Dichiarazione di Agibilità” congiunta del proprietario dell’immobile e del tecnico incaricato, ciascuno per le proprie competenze.

Per quanto concerne il proprietario, esso deve dichiarare la proprietà dell’immobile sulla base del titolo di provenienza, dati catastali immobile e di aver verificato l’esistenza di una serie di dichiarazioni e certificazioni.

Il professionista incaricato deve invece dichiarare la conformità urbanistica dell’immobile (ossia l’inesistenza di abusi edilizi) in relazione ai titoli abilitativi per esso rilasciati, la salubrità degli ambienti, l’idoneità statica delle strutture, la conformità catastale, ecc.

Tutte queste dichiarazioni vengono riportate all’interno di uno specifico modulo denominato “AGIBILITA” che, debitamente compilato e firmato digitalmente dal tecnico incaricato, deve essere inserito nel portale della Regione Sardegna, unitamente alla documentazione di seguito elencata, anche essa firmata digitalmente dal tecnico.

Al momento dell’inserimento della pratica digitale, il portale SUAPE SARDEGNA rilascia un modulo di riepilogo che, unitamente a tutta la documentazione cartacea trasmessa in formato digitale, costituisce l’agibilità dell’immobile.



Il Comune di Sinnai prenderà in carica la pratica esaminandola e se non ci sono richieste di integrazioni, la considererà conclusa; in caso contrario rimane in sospeso fino al ricevimento delle integrazioni richieste. Naturalmente se proprietario e/o tecnico incaricato dichiarano il falso, l'Agibilità viene meno in un qualsiasi momento.

La documentazione da presentare per l'immobile in oggetto è la seguente.

- Modulo "AGIBILITA'": da compilare e trasmettere da tecnico incaricato. In base alla propria esperienza professionale.

Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 1.000,00, corrispondenti ad Euro 1.268,80 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

- Attestazione versamento diritti di segreteria.

Stimati in Euro 55,00, a cui aggiungere Euro 77,00 quale sanzione amministrativa ai sensi art. 24 D.P.R. 380/2001, per un totale di Euro 132,00.

- Idoneità statica delle strutture: documento non esistente.

Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 1.000,00, corrispondenti ad Euro 1.268,80 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).



- Conformità catastale: documento da modificare, in quanto è necessario procedere alla variazione catastale.

Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 300,00 corrispondenti ad Euro 380,64 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%), ai quali aggiungere ulteriori Euro 50,00 per diritti da versare all’Agenzia delle Entrate al momento della presentazione della pratica.

- Prevenzione incendi: documento non necessario, essendo l’immobile in questione non soggetto al controllo prevenzione incendi non ricadendo in alcun punto dell’elenco allegato al D.P.R. n. 151/2011.

- Barriere architettoniche: documento non esistente in quanto non presente tra gli elaborati progettuali allegati Concessione Edilizia N° 147 del 18 giugno 1990 e alla Concessione in Variante N° 355, Fascicolo 1226/2 del 13 novembre 1992 rilasciate dal Comune di Sinnai.

Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 1.000,00, corrispondenti ad Euro 1.268,80, oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

- Contenimento consumi energetici: l’Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è un documento non esistente.



Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 150,00, corrispondenti ad € 190,32 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

- Impianti tecnologici: documentazione da predisporre.
Nello specifico, poiché l'immobile in oggetto è stato realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008 (che ha sostituito la Legge 46/90) è necessaria la dichiarazione di rispondenza, con tutti gli allegati previsti dalla vigente normativa di settore, sia degli impianti di cui è dotato: elettrico, idrico-fognario e di climatizzazione, che degli impianti installati nelle parti comuni. Il rilascio di tale dichiarazione, da parte di impiantista abilitato, comporta la verifica con strumentazione dei componenti il singolo impianto (ad esempio apertura scatole impianto elettrico per verifica sezione fili, ecc.).

Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 300,00 per ogni singolo impianto, corrispondenti ad Euro 366,00 oneri di legge inclusi (IVA al 22%), per un costo complessivo di Euro 1.098,00 oneri di legge inclusi.

Pertanto complessivamente la stima dei costi per la presentazione della "Dichiarazione di Agibilità" sarà la seguente.

Predisposizione Modulo Agibilità: Euro 1.268,80

Diritti di Segreteria: Euro 132,00



Idoneità statica: Euro 1.268,80

Conformità catastale: Euro 430,64

Barriere architettoniche: Euro 1.268,80

APE: Euro 190,32

Impianti tecnologici: Euro 1.098,00

Per un totale di Euro 5.657,36 oneri di legge inclusi.



14. RISPOSTA AL QUESITO 7

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

Il bene pignorato non può essere venduto in più lotti.



15. RISPOSTA AL QUESITO 8

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

Il bene pignorato identificato al Foglio 82, particella 750, Subalterno 2, è intestato per 1.000/1.000 al signor ***.



16. RISPOSTA AL QUESITO 9

*“Accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e i 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 identificato al Foglio 82, particella 750, Subalterno 2, è stato a suo tempo acquistato come casa di vacanza e come tale è stata usata fino al 2020. Da tale anno non è più stato usato, stando alle dichiarazioni della signora *** come risulta dal verbale di accesso ai luoghi redatto il 15 aprile 2024 (Allegato 1).



17. RISPOSTA AL QUESITO 10

“Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.”

//



18. RISPOSTA AL QUESITO 11

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

Sul bene pignorato non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



19. RISPOSTA AL 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.”

Sul bene pignorato non grava alcun censo, livello o uso civico e non vi è stata alcuna affrancazione da tali pesi, pertanto il diritto sul bene del debitore pignorato è proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.



20. RISPOSTA AL QUESITO 13

“Determini il valore dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e la correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di 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.”

Nel corso del sopralluogo effettuato il 15 aprile 2024 si è proceduto ad un accurato rilievo dei luoghi, sulla base del quale sono state elaborate le planimetrie, i prospetti, la sezione che costituiscono gli Allegati 4A1 e 4A2, e un Rilievo fotografico, che costituisce l'Allegato 5.

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili e confrontabili con il bene da stimare, per ubicazione, dimensione, adeguatezza degli impianti, ricercatezza



delle finiture, il tutto allo scopo di determinare il prezzo che si otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Molteplici sono comunque gli aspetti economici di un bene e altrettanti sono i criteri di stima, i quali trovano la loro definizione, più o meno nel Valore di Mercato e/o nel Valore di Capitalizzazione, nel Valore di Costo (di costruzione o ricostruzione che sia) e così via.

Tra i vari criteri comunque, la stima a "Valore di mercato" ha il vantaggio di poter meglio illustrare quali possono essere i più probabili orientamenti del mercato.

Sono stati presi in considerazione i valori riportati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" aggiornati al secondo semestre 2023 a cura dell'Agenzia delle Entrate, relativi alla tipologia edilizia oggetto di consulenza individuata dai seguenti parametri.

Provincia:	Cagliari
Comune:	Sinnai
Fascia/Zona:	Solanas – Torre delle Stelle
Codice di zona:	E1
Destinazione;	Residenziale
Tipologia prevalente:	Ville e villini
Microzona catastale:	3



Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato massimo:	2.900,00 Euro/mq
Valore di mercato minimo:	2.100,00 Euro/mq

Riassumendo le considerazioni esposte dal sottoscritto nei paragrafi che precedono, l'immobile in oggetto presenta i seguenti fattori positivi di valutazione:

- buona posizione rispetto alla spiaggia di Genn'e Mari, raggiungibile a piedi in pochi minuti;
- buona posizione rispetto a tutti i servizi presenti nel centro abitato;
- buono stato di manutenzione;
- buona distribuzione degli ambienti nel Piano Terra e nel Piano Rialzato;
- ampi spazi da sfruttare come magazzino e locale di sgombero;
- ampio giardino.

Di contro, presenta i seguenti fattori negativi di valutazione:

- esistono alcune criticità per quanto riguarda sia la regolarità urbanistica che quella catastale;
- non gode di alcuna vista panoramica;
- poiché confina con ampi spazi sterrati, la Via Lattea e il lotto adibito a parcheggio, soffre molto la presenza



di polvere;

- manca il Certificato di abitabilità;
- mancanza del posto auto nonostante fosse previsto nella progettazione originaria. Tra l'altro risulta difficile realizzarlo in quanto, nel lotto confinante, al Subalterno 3, è stata realizzata una piscina proprio sulla fascia che doveva essere destinata alla servitù di passaggio a piedi e in auto a favore del nostro Subalterno 2;
- ridotto spazio abitabile in quanto di fatto gli unici ambienti abitabili sono quelli al Piano Terra e al Piano Rialzato, poiché il resto degli spazi è destinato a magazzino e locale di sgombero.

Contattati alcuni operatori immobiliari e verificata l'offerta di immobili confrontabili con il nostro sui principali siti, è risultato che ultimamente il mercato immobiliare a Torre delle Stelle è in rapida crescita.

Pertanto l'insieme delle considerazioni riassunte nei punti precedenti, unitamente alla situazione generale in cui versa il mercato immobiliare locale, porta il sottoscritto ad assumere quale valore di mercato per uno "stato conservativo normale" quello pari ad Euro/mq 3.000,00 (tremila/00 Euro/mq),



sensibilmente più alto del valore massimo trovato nella “Banca dati delle quotazioni immobiliari” aggiornati al secondo semestre 2023.

20.1. Superficie Lorda

La superficie Lorda è stata calcolata sulla scorta del rilievo fatto il giorno 28 aprile 2022.

Superficie Lorda Piano Terra e Piano Rialzato:	80,73 mq
Superficie Lorda Piano Scantinato:	89,74 mq
Superficie Lorda Balcone:	4,76 mq
Superficie Lorda Loggiato:	33,08 mq
Superficie Lorda Giardino:	365,75 mq

20.2. Superficie commerciale

Applicando i coefficienti di differenziazione per i vari tipi di ambiente, otterremo la Superficie commerciale.

Superficie Commerciale Piano Terra e Piano Rialzato =	
= 1,00 x 80,73 mq =	80,73 mq
Superficie Commerciale Piano Scantinato =	
= 0,25 x 89,74 mq =	22,44 mq
Superficie Commerciale Balcone =	
= 0,30 x 5,46 mq =	1,64 mq
Superficie Commerciale Loggiato =	
= 0,35 x 33,08 mq =	11,58 mq



Superficie Commerciale Giardino =

$$= 0,10 \times 365,75 \text{ mq} = 36,58 \text{ mq}$$

Pertanto il totale delle superfici commerciali sarà pari a
152,97 mq

20.3. Valore

Valore lordo immobile oggetto di consulenza:

$$152,96 \text{ mq} \times 3.000,00 \text{ Euro/mq} = 458.868,00 \text{ Euro}$$

A detrarre i costi per riportare il bene alla situazione descritta nel progetto approvato e per l'ottenimento del Certificato di abitabilità, qui di seguito elencati e decripti ai Punti 13.3. e 13.4.

Demolizione Gazebo (Punto 13.3.2.):	Euro 3.000,00
Rimessa in pristino come da situazione autorizzata copertura Loggiato (Punto 13.3.3.):	Euro 3.000,00
Demolizione parete attrezzata Giardino (Punto 13.3.4.)	Euro 2.500,00
Rimessa in pristino come da situazione autorizzata recinzioni e aiuole (Punto 13.3.5.):	Euro 1.000,00
Rimessa in pristino come situazione autorizzata Bagno Scantinato (Punto 13.3.7.):	Euro 500,00



Rimessa in pristino come situazione
autorizzata Locale Tecnico Scantinato
(Punto 13.3.8.): Euro 250,00

Rimessa in pristino come situazione
autorizzata Ingresso Piano Terra
(Punto 13.3.9.): Euro 4.000,00

Rimessa in pristino come situazione
autorizzata Veranda chiusa Piano Terra
(Punto 13.3.10.): Euro 2.000,00

Rimessa in pristino come situazione
autorizzata Cucinino Piano Rialzato
(Punto 13.3.11.): Euro 3.000,00

Spese tecniche risolvere le criticità di cui
ai Punti 13.3.2. - 13.3.3 - 13.3.4 - 13.3.5
- 13.3.6 - 13.3.7 - 13.3.3 - 13.3.8 - 13.3.9
- 13.3.10 - 13.3.11
(Punto 13.3.13.): Euro 6.344,00

Spese tecniche per ottenere l'Abitabilità
(Punto 13.4.1.): Euro 5.657,36

SOMMANO: Euro 31.251,36

Valore netto provvisorio dell'immobile oggetto di
consulenza sarà pertanto:

Euro 458.868,00 – Euro 31.251,64 = Euro 427.616,64

Occorre infatti tenere conto del fatto che la Servitù di
passaggio rimane un diritto del nostro Subalterno 2 nei confronti
del Subalterno 3.

Pertanto chi acquisterà il bene potrà far valere questo diritto



intentando una causa per ottenere il ristoro della diminuzione di valore subita, ovvero per la rimessa in pristino della porzione del Subalterno 3 che risulta bene comune non censibile.

Ipotizzando che la durata della causa sia limitata a 5 (cinque) anni, il Subalterno 2 rimarrà per questo periodo senza il posto auto.

Questo dovrà essere preso in affitto ad un costo ipotetico di Euro/mese 50,00 quantomeno per la stagione estiva, in quanto nella zona, vista la vicinanza del centro commerciale e della spiaggia più frequentata i posti auto scarseggiano.

Quindi:

Euro/mese 50,00 x 3 mesi x 5 anni = Euro 750,00

Valore netto provvisorio dell'immobile oggetto di consulenza sarà pertanto:

Euro 427.616,64 – Euro 750,00 = Euro 426.866,64

Arrotondato, il valore di stima finale è pari a Euro 478.000,00

21.(Euro quattrocentoventisettemila/00).



21.RISPOSTA AL QUESITO 14

“Acquisisca informazioni sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese 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.”

Il Sig. Valerio Sartini, Amministratore di nomina giudiziaria del Condominio “Torre delle Stelle”, ha fornito la documentazione che attesta quanto segue (Allegato 7).

Totale dovuto per consumo idrico:

Euro 11.827,59

Totale dovuto per quote condominiali:

Euro 614,70

Pertanto il credito vantato dal Condominio “Torre delle Stelle” nei confronti del signor Emanuele Trancalini ammonta a Euro 12.442,29.

La quota condominiale annua ammonta invece a Euro 102,45.



22.RISPOSTA AL QUESITO 15

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

Il sottoscritto ha predisposto il foglio riassuntivo riportato da pagina 15 a pagina 21 della presente relazione.

La Checklist costituisce l’Allegato 8.

Cagliari 27 aprile 2024

Il CTU
Ing. Paolo Cucciari



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
N. 3388 Dott. Ing. PAOLO CUCCIARI

