

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Flaminia Ielo



Esecuzione Immobiliare n°231/1998

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Immobile sito in Villaputzu(CA)

via Nazionale n°108

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Fabio Saccheri



INDICE:

1) PREMESSA.....	3
2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	5
3) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.....	6
4) ALLEGATI.....	13

1) PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Fabio Saccheri, con studio sito in Cagliari, via Gianturco n°13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al numero 5671 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici delle Sezioni Civili del Tribunale di Cagliari, è stato nominato in qualità di C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, in data 08/03/2023, dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Flaminia Ielo.

Depositato per via telematica il verbale di giuramento il giorno 22/03/2023, il sottoscritto ha accettato l'incarico di consulenza tecnica relativamente ai quesiti così formulati:

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

2a) *predisponga, sulla base dei documenti 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;*

2b) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

2c) *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

2d) *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*

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

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

5) *proceda - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo*

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

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt, 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenendo conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge condono applicabile; quantificando 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 di 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'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46 comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art 34 d. P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

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

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

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) **predisponga** la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine della redazione della presente il sottoscritto ha proceduto ad indagini sui luoghi oggetto di perizia nonché presso gli uffici competenti in materia tecnica, fiscale e legale.

Previa comunicazione tramite raccomandata A/R e PEC alle parti, lo scrivente ha fissato la data di inizio delle operazioni peritali sul luogo oggetto di esecuzione per il giorno 28/04/2023.

In tale data il sottoscritto ha compiuto il sopralluogo, con la presenza dell'esecutato, il Sig. Antonio Porcu, il quale lo ha accompagnato presso tutti gli ambienti dell'immobile pignorato e gli ha permesso di effettuare un rilievo fotografico al fine di poter meglio descrivere lo stato attuale dei luoghi.

Il sottoscritto C.T.U., visti gli atti cartacei del procedimento esecutivo in oggetto, eseguiti i rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato, compiuti i dovuti accertamenti urbanistici presso l'ufficio tecnico del Comune di Villaputzu, acquisite le informazioni sui vincoli esistenti, compiuti i dovuti aggiornamenti delle visure catastali, ed espletate le indagini immobiliari nella zona, formula le seguenti

3) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Quesito n°1 – Verifica della Documentazione in atti

Il sottoscritto C.T.U., presa visione della documentazione in atti, ne rileva la sua completezza ai sensi dell'art 567, 2° comma c.p.c.

Quesito n°2 – Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e Stato Civile dell'esecutato

b) Sulla base dei documenti in atti, l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di seguito indicate:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	
Trascrizione del 18/06/1999 Part. 11514 Gen.17290 Verbale Pignoramento	Favore: Contro: CF - per 1/1 piena proprietà; Avente per oggetto, tra gli altri, gli immobili siti in Villaputzu (VS) via Nazionale n°94, distinti nel C.F.: Foglio 48 mapp 808; Atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari in data 13/05/1999 Rep. 657/1999. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 167 del 11/01/2008 (restrizione dei beni) 2. Trascrizione n. 13020 del 17/06/2019*** nota annotata 3. Annotazione n. 2401 del 25/06/2021 (restrizione di beni) 4. Annotazione n. 3846 del 12/10/2021 (restrizione di beni)
Iscrizione del 13/07/2010 Part.6429 Gen.24192 Ipoteca Legale	Favore: Contro: - per 1/1 piena proprietà; Avente per oggetto gli immobili siti in Villaputzu (VS) via Nazionale n°108, distinti nel N.C.E.U.: F48 Mapp 4298 sub 1 Piano T cat C1 -Classe 10; F48 Mapp 4298 sub 2 Piano T-1-2 cat A3, classe 4; (ex F48 mapp 808) Pubblico ufficiale Equitalia Sardegna spa agente riscos.- Cagliari repertorio 4782/2010 del 17/06/2010 Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art 77 dpr 602/73 e d.lgs 46/99. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2397 del 25/06/2021 (restrizione di beni) 2. Annotazione n. 3842 del 12/10/2021(restrizione di beni) 3. Annotazione n. 656 del 10/02/2023 (cancellazione totale)
Iscrizione del 21/03/2017 Part.1107 Gen.8116 Ipoteca Legale	Favore: CF - per 1/1 piena proprietà; Avente per oggetto gli immobili siti in Villaputzu (VS) via Nazionale n°108, distinti nel N.C.E.U.:

	<p>F48 Mapp 4298 sub 1 Piano T cat C1 -Classe 10; F48 Mapp 4298 sub 2 Piano T-1-2 cat A3, classe 4; (ex F48 mapp 808) Pubblico ufficiale Repertorio 2762/2516 del 12/10/2016 ipoteca conc.amministrativa /riscossione derivante da ruolo Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2400 del 25/06/2021 (restrizione di beni) 2. Annotazione n. 3845 del 12/10/2021 (restrizione di beni)</p>
<p>Trascrizione del 17/06/2019 Part. 13020 Gen.17331 Verbale Pignoramento (in rinnovazione)</p>	<p>Favore: Contro: CF per 1/1 piena proprietà; Avente per oggetto gli immobili siti in Villaputzu (VS) via Nazionale n°108, distinti nel N.C.E.U.: F48 Mapp 4298 sub 1 Piano T cat C1 -Classe 10; F48 Mapp 4298 sub 2 Piano T-1-2 cat A3, classe 4; (ex F48 mapp 808) Si richiede la rinnovazione dell'atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari in data 13/05/1999 Rep. 657/1999. Formalità riferimento: Trascrizione n. 11514 del 1999 1. Annotazione n. 2402 del 25/06/2021 (restrizione di beni) 2. Annotazione n. 3847 del 12/10/2021 (restrizione di beni)</p>
QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE	
<p>Trascrizione del 20/12/1996 Part.19674 Gen.27633 Atto di Donazione</p>	<p>Favore: C.F. - per 1/1 piena proprietà Contro: C.F. Avente per oggetto gli immobili siti in Villaputzu via Nazionale n°94 distinti nel C.T.: Foglio 48 mapp 808. Pubblico rogito del notaio Dott. Ivo Paganelli del 11/12/1996 rep 2719/734 Donazione con vitalizio.</p>

d) Il sottoscritto CTU ha acquisito, in data 24/03/2023 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Villaputzu il Certificato di Stato Civile dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso si trova attualmente in stato civile libero.

Quesito n°3 - Descrizione dell'Immobile

L'immobile pignorato si trova in **via Nazionale n°108** (ex n°94), nel Comune di Villaputzu (CA), distante circa 75 km da Cagliari.

All'immobile si perviene percorrendo, da Cagliari, la SS 554 bis e la SS 125; una volta entrati nel centro abitato di Villaputzu si percorre la strada principale, la via Carlo Felice, e infine a sinistra si perviene alla via Nazionale al n°108.

L'immobile pignorato risulta essere costituito da due unità immobiliari, distinte e indipendenti, facenti parte del maggior fabbricato, edificato su 3 livelli fuori terra.

Tali beni sono censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Villaputzu con i seguenti dati:

	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	R.C.L. (€)
Immobilabile A	48	4298	1	C/1	10	32 mq	39 mq	672,63
Immobilabile B	48	4298	3	A/3	4	3 vani	78 mq	123,95

Nel complesso l'immobile risulta confinante sul lato principale con la stessa via Nazionale, e sugli altri lati con proprietà altrui.

Gli immobili sono così di seguito descritti:

1) Immobiliabile A - Foglio 48 part 4298 sub 1-

Attraverso la porta-finestra di ingresso del fabbricato, situata centralmente, si accede alla prima unità immobiliare, nello specifico un locale commerciale, ubicato nel solo piano terra.

Allo stato attuale il locale commerciale, di recente costituzione, si presenta disabitato ed in pessime condizioni, a causa di un cedimento di una parte del solaio di copertura del piano terra, avvenuto nel novembre del 2022.

A seguito di questo evento risulta essere presente una segnalazione (la n°9995 del 18/11/22) da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. e un'ordinanza (la n°58 del 24/11/22) del Comune di Villaputzu (in allegato).

Nello specifico, il locale commerciale, ha una superficie di circa mq 35 utili calpestabili, ed è composto da un vano unico, con un antibagno e un bagno.

2) Immobiliabile B – Foglio 48 mapp 4298 sub 3 -

Attraverso il portone di ingresso del maggior fabbricato al civico n°108 (situato frontalmente sulla destra) si accede all'altra unità immobiliare oggetto di pignoramento, che risulta essere un monolocale, situato al piano terra, al primo piano e al secondo piano (piano sottotetto) del maggior fabbricato.

Il monolocale, disabitato ma in ottime condizioni di manutenzione, consiste in un vano ingresso, di circa 5 mq utili, al piano terra; attraverso una rampa di scale interna si accede al primo piano, avente superficie utile di circa 40 mq, dove sono presenti un ampio soggiorno con angolo cottura, un bagno e due balconi prospicienti la stessa via Nazionale; infine, attraverso la stessa rampa di scale interna si accede al piano sottotetto di circa 35 mq utili dove sono presenti due locali di sgombero serviti da un disimpegno.

L'edificio è costituito nel complesso da struttura portante in muratura in pietra; il pavimento interno (per tutti gli ambienti) risulta in cotto; gli infissi esterni sono in alluminio verniciato color legno, mentre quelli interni sono in legno.

I bagni hanno il rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica (così come l'angolo cottura) e sono dotati di sanitari.

Quesito n°4 - Conformità descrizione nell'Atto di Pignoramento

La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento (datato maggio 1999) nonché quella relativa alla rinnovazione del pignoramento del 2019 (trascrizione del 17/06/2019, Rp 13020, Rg 17331) è conforme a quella attuale ed ha consentito di individuare il bene pignorato, e nello specifico:

- *Piena proprietà del fabbricato rurale in via Nazionale, distinto al NCT al Foglio 48 mapp 808, di mq 55.*

Gli immobili pignorati risultano attualmente censiti al C.F. Foglio 48 mapp. 4298 sub 1 e sub 3 (ex C.T. Foglio 48 mapp 808) come si evince dalla seguente cronistoria catastale:

In origine	Dal 09/12/2005	Dal 06/04/2006	Dal 14/10/2021
C.T.	F.48 mapp 4289 sub 1	F.48 mapp 4298 sub 1	F.48 mapp 4298 sub 1
F.48 mapp 808	F.48 mapp 4289 sub 2	F.48 mapp 4298 sub 2	F.48 mapp 4298 sub 3

Quesito n°5 - Aggiornamenti catastali

In base ai rilievi effettuati, la planimetria catastale degli immobili pignorati è conforme con lo stato di fatto, anche se, per quanto riguarda l'immobile B, alcune difformità non risultano sanabili (come meglio specificato al successivo quesito n°6) pertanto, prima di procedere al necessario aggiornamento dal punto di vista catastale si rende necessaria una regolarizzazione dello stesso immobile dal punto di vista amministrativo e urbanistico.

Quesito n°6 - Utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico Comunale, Conformità Urbanistica, Certificato di Agibilità

Sulla base di indagini urbanistiche, ai sensi del vigente P.U.C. del Comune di Villaputzu l'immobile oggetto del pignoramento, distinto in catasto al Foglio 48 part. 4298 sub 1, Foglio 48 part. 4298 sub 3, è situato all'interno della **Zona "B" di Completamento residenziale**, parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A; in particolare esso ricade nella **sottozona B1 CM1**, coincidente con il Centro di Antica e Prima Formazione e facente parte del P.P.C.M. (piano particolareggiato del centro matrice).

Il P.P.C.M ha l'obiettivo di preservare, tutelare, valorizzare l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del nucleo storico attraverso interventi di conservazione, di riqualificazione del tessuto edilizio abitativo, nonché interventi di restauro e ristrutturazione, incidenti sulle parti più rilevanti del patrimonio edilizio storico.

Per quanto riguarda lo stabile situato in Via Nazionale n°108 è presente quindi la specifica scheda tecnica, dove l'immobile viene indicato come appartenente all' *Isolato n°21*.

Gli interventi edilizi realizzabili sono normati dagli artt. 2-3-4-5-6 delle N.T.A. del P.P.C.M.

Inoltre l'immobile in oggetto ricade in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs n°42/2004 (e successive modifiche); nel caso si intendessero avviare interventi che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, è necessaria l'autorizzazione paesaggistica, che comunque costituisce titolo necessario ma non sufficiente per l'inizio dei lavori, per i quali occorre richiedere anche il rilascio del titolo abilitativo edilizio (Concessione edilizia, autorizzazione edilizia, DIA, etc).

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaputzu l'immobile A, distinto al C.F. Foglio 48 mapp. 4298 sub 1, risulta conforme alla Concessione Edilizia n°2936 del 03/11/2005 riguardante i *"Lavori per variante interna e cambio di destinazione d'uso (da artigianale a commerciale"*, relativa al solo P.T., mentre l'immobile B, distinto al C.F. Foglio 48 mapp. 4298 sub 3 risulta conforme alla Autorizzazione n°1444 del 07/06/2001 riguardante *"Lavori di ripristino del fabbricato interessati dai danni alluvionali del 1999"* anche se rispetto ad essa si sono riscontrate diverse difformità, per le quali non risulta nessuna Autorizzazione e/o Concessione Edilizia, nello specifico:

1) Nel primo piano si ha una diversa distribuzione degli spazi interni con la creazione di un unico vano, adibito a soggiorno con angolo cottura e di un locale adibito a bagno;

2) Non risulta essere presente la finestra al primo piano sul prospetto sinistro dello stabile;
3) Risultano essere presenti 2 balconi che si affacciano sul lato principale anziché un unico balcone. Questi interventi possono essere sanati con pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica e di conformità in sanatoria, con costi stimati in € 3.000,00.

4) La presenza del piano sottotetto.

Per questo intervento, che ha determinato la creazione di superfici utili residenziali o volumi in aumento rispetto a quelli legittimamente approvati, non risulta nessuna Autorizzazione e/o Concessione Edilizia; inoltre non vengono rispettati né i limiti di cubatura prevista per la zona CM1 B1 (3 mc/mq) né i requisiti di natura igienico-sanitaria (tra i quali l'altezza interna, che deve essere in media almeno 2,70 mt) per ottenere l'agibilità.

Per cui si ritiene che si debba procedere alla rimozione di tale piano sottotetto, con il ripristino della situazione preesistente, prevista dal progetto approvato, relativo alla autorizzazione del 2001; pertanto il piano sottotetto non sarà oggetto della presente stima.

I costi per tale ripristino, con il relativo smaltimento dei rifiuti, sono stimati in 7.000,00 €.

Inoltre il sottoscritto C.T.U. valuta complessivamente in 5.000,00 € il costo per la ristrutturazione del solaio di copertura del piano terra, che sarà inserito nella presente stima in parti eguali per entrambe le proprietà.

Dall'accesso agli atti risulta essere presente solamente il certificato di agibilità/abitabilità per l'immobile A (Lotto n°01, F.48 mapp 4298 sub 1).

Quesito n°7 - Formazione di lotti

Il sottoscritto CTU ritiene che l'immobile pignorato possa essere vendibile in più lotti in quanto risulta già frazionato in 2 particelle distinte e indipendenti.

Ai fini della vendita sono stati pertanto individuati 2 lotti, costituiti per l'appunto dai 2 immobili in questione e nello specifico:

LOTTO n°1	Immobile A Locale commerciale F48 Mapp 4298 Sub 1	Immobile sito in via Nazionale n°108 Villaputzu (Cagliari) Piano terra
LOTTO n°2	Immobile B Monocale F48 Mapp 4298 Sub 3	Immobile sito in via Nazionale n°108 Villaputzu (Cagliari) PT-1P-2P

Quesito n°8 - Pignoramento pro quota

L'immobile è stato pignorato per intero comprensivo delle pertinenze e accessori.

Quesito n°9 - Stato dell'immobile (possesso del bene)

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risulta nella piena disponibilità dello stesso esecutato, in virtù dell'atto di donazione con vitalizio, del 11/12/1996 rep. 2719/734, a rogito del notaio Dott. Ivo Paganelli.

E' stata comunque eseguita, con esito negativo, una ispezione telematica (istanza presentata il 03/04/2023) presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari, volta alla identificazione di eventuali contratti di affitto e/o locazione.

Quesito n°10 - Caso di separazione o divorzio degli esecutati

Non esiste nessun caso di separazione o divorzio previsto dal presente quesito.

Quesito n°11 - Vincoli sui beni pignorati

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità sull'immobile pignorato in questione.

Quesito n°12 - Usi civici

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello, o uso civico, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

Quesito n°13 - Valore dell'immobile pignorato

Per quanto riguarda la stima, deve essere premesso e precisato che:

- 1) La valutazione va intesa come diretta e unica, anche se articolata;
- 2) I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- 3) In base a quanto esposto sopra la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura;
- 4) Il procedimento di stima è da considerarsi propedeutico e preparatorio, va inteso come uno studio e non è assolutamente vincolante nelle sue peculiarità;
- 5) Il giudizio di stima deriva da esso ma non è una conseguenza matematica, infatti va inteso come il risultato di uno studio in cui si utilizzano dei parametri (i più obiettivi possibili) ma comunque soggettivi anche se generalmente utilizzati nella pratica dell'estimo civile;
- 6) Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà, tenendo conto di diversi elementi quali ubicazione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- 7) La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo miglior utilizzo.

Il bene pignorato è stato, pertanto, valutato col metodo di stima comparativo, in funzione della sua superficie.

Nello specifico, si è fatto riferimento alla compravendita di immobili della zona di Villaputzu aventi caratteristiche intrinseche paragonabili a quello in esame (ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, etc) e si è tenuto conto anche dei valori indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2022).

Sulla base di tali analisi, tenendo presente l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, è stato stimato dal sottoscritto C.T.U il valore per unità di superficie per ciascun immobile pignorato (**Vu**). Tale valore unitario **Vu** (€/mq) va riferito alla superficie commerciale **Sc**, determinata nel modo seguente:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici con tramezzi interni e tamponature perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (mansarde, seminterrati, etc).

La **Superficie Commerciale** lorda dell'unità immobiliare in oggetto quindi risulta adeguata con l'applicazione di Coefficienti Correttivi (in %), in funzione delle destinazioni d'uso ed in relazione alla superficie netta (in mq).

Il valore più probabile del bene è ricavato dal prodotto del Valore Unitario **Vu** e della superficie commerciale **Sc** così determinati, **Vm=Vu x Sc**.

	Ambiente	Sup. netta (mq)	Sup. lorda Commerciale (mq)	Vu (€/mq)	note	Deprezzamento (€)	Totale (€)
Lotto n°1	Locale commerciale F.48 mapp 4298 Sub 1	34,25	40,00	1.100,00	ristrutturazione solaio P.T.	2.500,00	41.500,00
Lotto n°2	Monolocale F.48 mapp 4298 Sub 3	45,00	54,00	1.100,00	sanatoria; abuso; ristr. Solaio P.T.	(7.000+3.000+2.500)= 12.500,00 €	46.900,00
Totale							88.400,00

L'intero immobile pignorato è stato valutato, secondo quanto disposto nella seguente perizia, in complessive € **88.400,00**.

(Diconsi Ottantottomilaquattrocento/00 euro)

Quesito n°14 – Spese fisse di manutenzione, oneri condominiali

Sull'immobile oggetto di pignoramento non si rileva la presenza di oneri di natura condominiale.

Quesito n°15 – Check list

Il Sottoscritto C.T.U ha predisposto la check-list e l'ha depositata in modalità telematica P.C.T., con i principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, anche se l'esecuzione immobiliare in oggetto si riferisce ad un periodo antecedente di alcuni anni l'introduzione del P.C.T; è stato altresì predisposto un foglio riassuntivo con tutti i dati, la cui stampa è stata inserita prima delle risposte ai quesiti.

Ritenendo di aver svolto completamente ed esaurientemente il mandato ricevuto il sottoscritto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione della Ill.^{ma} Vostra per qualsiasi chiarimento e ringraziandoLa per la fiducia accordatagli.

Cagliari, li 04/09/2023

**Il C.T.U
Fabio Saccheri**



4) ALLEGATI

1. Stralcio Planimetrico PUC Comune di Villaputzu
2. Vista aerea immobile
3. Planimetria catastale
4. Planimetria stato di fatto
5. Concessione edilizia 2936- 2005
6. Autorizzazione 1444-2001
7. Relazione Fotografica
8. Visura catastale immobile
9. Certificato di stato civile libero
10. Certificato agibilità lotto n°01
11. Verbale Operazioni Peritali
12. Intervento VV.FF. e Ordinanza Comune di Villaputzu
13. Stralcio PPCM- isolato 21