

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA NELLA CAUSA N.238/2022 r.g.

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Marco Zucca

P.zza Belgio n.3

09129 CAGLIARI



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA NELLA CAUSA N.238/2022 r.g.

PROMOSSA DA [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]



Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Marco Zucca

Piazza Belgio n. 3 09129 CAGLIARI



PREMESSA

Il giorno 16 marzo 2023 il sottoscritto dott. ing. Marco Zucca, nato a Cagliari il 30/05/1961 con residenza e studio in Cagliari P.zza Belgio 3, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari (n°2794) e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa S.Cocco per la causa iscritta al n°238/2022 del R.G. L'accettazione dell'incarico ed il giuramento venivano inviati in data 28/03/2023.

Il verbale del 16/03/2023 riportava il seguente incarico:

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



matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E

- 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del*



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

- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- 9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutata 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;*

Il sopralluogo all'immobile in oggetto si è svolto in data 04/05/2023 come da comunicazione ai debitori alle ore 09,30 alla presenza dei signori [REDACTED]

Oggetto di pignoramento sono due immobili nell'abitato di Santadi così identificati:

1. Fabbricato ed area in via A.Balia censiti in Catasto Fabbricati Sez.E F.4 mapp.303 cat.A/4 vani 5,5 e Catasto Terreni F.504 mapp.303 di are 1 e centiare 75;
2. Fabbricato ed area in via Cuccaionis n.1 censiti in Catasto Fabbricati Sez.E F.4 mapp.529 cat.A/4 vani 5,5 e Catasto Terreni F.504 mapp.529 di are 3 e centiare 20;

I due immobili sono costituiti da corpi di fabbrica non distanti tra loro all'interno di rispettivi terreni (classificati catastalmente come "ente urbano" e destinati a cortile/giardino), collocati nella periferia occidentale dell'abitato di Santadi.



OPERAZIONI PERITALI PRELIMINARI

1. Si è provveduto ad inviare agli esecutati per mezzo di posta raccomandata in data 03/04/2023 (con ricevimento entrambe in data 05/04/2023) l'informativa predisposta dall'Ufficio del Tribunale accompagnata dalla indicazione sulla data del sopralluogo sugli immobili fissato dal sottoscritto per il giorno 04/05/2023 ore 9,30.
2. a) Si è verificata la presenza di due Certificati notarili redatti dal Notaio Vincenzo Pistilli in data 10/10/2022 e ventennale dal Notaio Enrico Ricetto nei quali è riportata la descrizione identificativa degli immobili oggetto di pignoramento.
b) Sulla base dei Certificati Notarili e delle Visure storiche catastali (All.A) si determinano i seguenti passaggi:

Immagine 1) Fabbricato al C.F. Sez.E F.4 mapp.303 ed area al C.T. F.504 mapp.303:

A) Trascrizione (Agenzia Territorio Cagliari 10147/8395 del 03/07/1978) *compravendita* a rogito G.Ramondelli del 16/06/1978 **a favore** [REDACTED] per la quota di ½ e [REDACTED] per la quota di ½.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

B) Iscrizione (del 16/03/2022 n.7919/1181) di *Ipoteca giudiziale a favore* [REDACTED] **contro** [REDACTED] [REDACTED] per fabbricato ed area in Santadi via Balia censiti al C.F. Sez.E F.4 mapp.303 e terreno al N.C.T. F.504 mapp.303;

C) Trascrizione (del 28/07/2022 n.25063/18663) di *verbale di pignoramento a favore* [REDACTED] **contro** [REDACTED] e [REDACTED] per fabbricato ed area in Santadi via Balia censiti al C.F. Sez.E F.4 mapp.303 e terreno al N.C.T. F.504 mapp.303.

Si rileva che nella “visura storica” per l'immobile nella via Balia (All.A1) l'intestazione catastale risulta esclusivamente ad [REDACTED] per 1000/1000 e NON viene indicata la proprietà di [REDACTED].

Immagine 2) Fabbricato al C.F. Sez.E F.4 mapp.529 e ed area al C.T. F.504 mapp.529:

A) Trascrizione (Agenzia Territorio Cagliari Cas.6162 art.5480 vol.2696/80 del 28/07/1951)



compravendita a rogito A.Loi del 03/06/1951 a favore [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED], del terreno in Santadi regione Cuccaionis al
N.C.T. Sez.E F.4 mapp.302/b di mq 320;

B) Trascrizione (Agenzia Territorio Cagliari 18406/12424 del 10/07/1995) di denuncia di
successione 91/594 del 04/11/1991 a favore [REDACTED] per la quota di 1/1 contro [REDACTED]
del terreno in Santadi regione Cuccaionis al N.C.T. Sez.E F.4 mapp.529 di mq 320;

C) Accettazione tacita di eredità Trascrizione (3107/2234 del 01/02/2023) a favore [REDACTED]
contro [REDACTED] di abitazione in Santadi via Cuccaionis n.1 al C.F. Sez.E F.4 mapp.529 e
terreno al N.C.T. F.504 mapp.529;

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

D) Iscrizione (del 16/03/2022 n.7919/1181) di *Ipoteca giudiziale a favore* [REDACTED].
contro [REDACTED] e [REDACTED] di abitazione in Santadi via Cuccaionis n.1 al C.F. Sez.E
F.4 mapp.529 e terreno al N.C.T. F.504 mapp.529;

E) Trascrizione (del 28/07/2022 n.25063/18663) di *verbale di pignoramento a favore* [REDACTED]
[REDACTED]. contro [REDACTED] e [REDACTED] per l'immobile in oggetto

Nella relazione del Notaio Candore si precisa l'erronea attribuzione di una quota di possesso
dell'immobile in via Cuccaionis a [REDACTED].

Da quanto indicato nelle note delle relazioni notarili, non vi sono rilievi sulla ricostruzione della continuità
ventennale delle trascrizioni.

c) Si è provveduto ad acquisire:

- per l'immobile nella via Balia la planimetria catastale come risulta depositata presso il Catasto
Fabbricati dal 23/01/1992 (All.B);
- per l'immobile nella via Cuccaionis non risulta depositata al sistema telematico la planimetria
catastale; tuttavia, tra i documenti in possesso e forniti dagli esecutati, vi è la "ricevuta di
dichiarazione di unità abitativa urbana" (prot.83 del 05/11/1975) con relativa planimetria, (All.B);

d) Si è provveduto ad acquisire:



- per l'immobile nella via Balia, dall'Archivio Notarile di Cagliari, copia dell'atto di compravendita e provenienza (All.C)

- per l'immobile nella via Cuccaionis, direttamente da parte degli esecutati, copia della dichiarazione di successione e provenienza (All.C) (si nota che la successione riguarda di fatto il terreno sul quale sorge l'abitazione).

e) I creditori esecutati risultano:

- proprietari per ½ ciascuno per l'immobile nella via Balia, acquistato come indicato nell'atto di compravendita (la proprietà catastale non corrisponde).

- proprietaria la sola signora [REDACTED] per l'immobile nella via Cuccaionis.

3. Oggetto di pignoramento sono due immobili distinti costituiti, ciascuno, da fabbricato con terreno; la successiva parte di relazione analizza e dà risposta ai quesiti peritali separando i due beni.

IMMOBILE 01 Fabbricato ed area in via A.Balia

3.01 Trattasi di un appartamento ed un terreno (catastralmente già "ente urbano") costituenti un unico immobile (abitazione con cortile di pertinenza) in comune di Santadi nella via Balia al civico 45 (attuale) al piano terreno (Foto 01). L'edificio risale alla fine anni '50 inizio anni '60 con integrazioni e aggiunte in anni successivi.

L'accesso alla proprietà (Foto 02) avviene attraverso un cancelletto pedonale (diretto verso il fabbricato) ed un cancello carrabile (diretto verso il cortile) posti lungo la strada pubblica (dotata di marciapiede) (All.D).

• *caratteristiche dell'appartamento (sez. E F.4 particella 303):*

- struttura costituita da muratura portante: la parte anteriore con blocchi di pietra; la parte posteriore (comprendente bagno soggiorno e camera da letto) in blocchetti cementizi.

- La copertura è piana (soletta gettata in opera) sovrastata da un tetto a falde (orditura e tavolato di legno (Foto 04)) protetto da tegole

- portoncino di ingresso in legno di tipo non blindato (Foto 03);

- serramenti esterni: persiane (ad ali mobili riprendenti le venature del legno) esterne e ante interne in pvc (vetrocamera) per le finestre delle due camere anteriori; in alluminio nel bagno e cucinino;



- in legno con scuri la portafinestra dal soggiorno alla veranda coperta sul retro (Foto 05); ante interne in legno con scuri e persiane in alluminio per la camera da letto sul retro (Foto 06);
- porte interne tamburato di legno con specchiatura cieca (Foto 07);
 - pavimento in piastrelle ceramiche differenti nei vari ambienti: piastrelle ceramiche maiolicate con varie decorazioni negli ambienti anteriori (Foto 08) e soglie in marmo; ceramiche uniformi nel soggiorno, cucinino e camera da letto posteriore (Foto 08); ceramiche 20*20 nel bagno con simile rivestimento sulle pareti (h=1,7 m) (Foto 09);
 - pareti interne e soffitti intonacati al rustico e tinteggiati;
 - bagno dotato di lavabo, doccia, vaso e bidet (Foto 09, 10);
 - impianti elettrico e idrico funzionanti ma dato e necessario di adeguamenti;
 - l'immobile è dotato di sistema di raffrescamento/riscaldamento mediante 2 split aria-aria (Foto 11); l'immobile è dotato di riserva idrica (Foto 12) collocata nel cortile sul retro
 - nel locale soggiorno, le cui pareti sono rivestite in perlinato (circa due metri) vi è un caminetto a legna (Foto 13);
 - l'altezza interna dei locali anteriori è di m 3,15 mentre è di m 3,05 di quelli aggiunti sul retro risultando un gradino di dieci centimetri a salire tra il corridoio di ingresso ed il vano soggiorno;
 - sul retro all'esterno della portafinestra del soggiorno vi è una zona pavimentata (Foto 14) e coperta con struttura in travi e tavolato di legno (Foto 15)
 - il solaio di copertura è protetto da una copertura a falda che determina un locale sottotetto (Foto 04) accessibile attraverso una piccola apertura, nella parete laterale del fabbricato (Foto 16), alla quale occorre accostare scala a pioli;
 - sul retro nel cortile risulta edificato in muratura e copertura in lastre ondulate un locale deposito (al momento privo di serramenti (foto 17).
- *caratteristiche del terreno (F.504 mapp.303)*

Il terreno nel quale è inserito il fabbricato ha forma irregolare, assimilabile ad un trapezio i cui confini risultano delimitati: sulla via Balia (confine nord) da un basso muro sormontato da pannelli traforati di recinzione in cemento (Foto 01); lungo i lati ovest e sud da muri in blocchetti alti circa due metri



parzialmente intonacati (Foto 18, 19); nel lato est da un edificio in altra proprietà di simili caratteristiche anch'esso prospettante sulla via pubblica.

Risultando il fabbricato realizzato in aderenza sul lato est ad un altro edificio, il cortile delimita l'appartamento in oggetto per tre lati; risulta interamente pavimentato in battuto di cemento.

L'accesso avviene sia attraverso un cancello carrabile che da uno pedonale sulla via pubblica.

- *Articolazione interna dell'appartamento e superfici*

L'accesso avviene su un corridoio ingresso (mq 5) (Foto 03-08) che distribuisce lateralmente due camere da letto (sinistra mq 16 (Foto 20), destra mq 15 (Foto 21)). Sul fondo del corridoio vi è la porta che conduce al soggiorno con camino (mq 15,5) (Foto 22); sul soggiorno vi sono le aperture di una camera da letto (mq 12,9) (Foto 23), un piccolo locale cucina (mq 4,4) (Foto 24) ed un bagno (mq 6,9) (Foto 10). Il locale esterno destinato a ripostiglio/deposito ha superficie coperta di mq 11 circa.

La superficie calpestabile interna complessiva è di mq 75,7. Il cortile ha una superficie utile di circa novanta metriquadrati; la superficie coperta occupata dal fabbricato è di mq 100 circa.

Allo stato attuale la superficie commerciale dell'appartamento risulta pari a mq 114 calcolata tenendo conto della superficie occupata da muri perimetrali e partizioni interne della parte costruita, della superficie del cortile (coefficiente 0,15); non si tiene conto del volume realizzato sul retro in quanto non conforme al progetto autorizzato e pertanto da ritenere in demolizione.

Ai fini della stima dell'intero compendio, nel calcolo della superficie commerciale si deve sottrarre anche la superficie del cucinino in quanto non autorizzato e da considerare in demolizione; pertanto si determina una **superficie commerciale** complessiva di **mq 108**.

4. I dati catastale e di indirizzo richiamati nell'atto di pignoramento corrispondono con l'attuale identificazione dell'immobile. Si precisa che la ditta catastale intestataria dell'immobile risulta al 1000/1000 [REDACTED]
5. L'immobile in oggetto risulta accatastato e la planimetria depositata (fornita tramite richiesta telematica) (All.B) presso l'Ufficio del Territorio risulta NON corrispondere allo stato di fatto dell'immobile per le seguenti difformità:
 - non è riportato il vano cucinino realizzato al posto della veranda;



- non è rappresentata la porta che dal vano pranzo conduce al cortile;
- al posto della attuale camera sul retro risultano catastalmente una camera ed un bagno.

6. Dalla documentazione inerente la conformità del fabbricato messa a disposizione direttamente dall'esecutato risulta:

- Progetto “per la copertura in lastre eternit ..” (della parte anteriore del fabbricato) costituito da sola tavola grafica recante timbri di approvazione (n.65/81) (All.E): l'attuale copertura in legno ha sostituito quella precedente.

Viene rappresentato l'immobile esistente con la localizzazione dell'intervento; si nota come la copertura assentita prevedeva una falda spiccata direttamente dall'estradosso del solaio di copertura mentre, allo stato attuale, risulta impostata ad una cinquantina di centimetri al di sopra del solaio piano.

- Progetto costituito da sola tavola grafica recante timbri di approvazione (del 03/04/1984) (All.F) riguardante la realizzazione di un ampliamento del con la realizzazione di una veranda ed un servizio igienico.

Nella tavola grafica viene rappresentato l'immobile esistente con la localizzazione dell'intervento; si nota come la copertura di cui alla precedente autorizzazione risulti sempre spiccata direttamente dall'estradosso della copertura piana. Rispetto a questa concessione si nota come, allo stato attuale, la veranda prevista sia stata chiusa in muratura per la realizzazione del cucinino e sia stata realizzata una nuova veranda in corrispondenza dell'apertura realizzata nel locale soggiorno.

- Autorizzazione n.56 del 22/luglio/1999 per la realizzazione della recinzione anteriore e l'apertura di un cancello pedonale (All.G).

Dall'analisi delle tavole grafiche relative ai progetti approvati si deve concludere che l'immobile ha le seguenti opere non legittime:

- Il volume destinato a deposito realizzato sul retro del lotto;
- Il locale cucinino;
- La veranda sul retro;
- La differente altezza della copertura a falda;

Inoltre la distribuzione dei locali sul retro (soggiorno e camera da letto) risulta diversa dall'ultima



planimetria autorizzata.

Risultando le difformità allo stato attuale non sanabili a causa della mancanza di sufficienti distacchi dai confini della proprietà occorrerà prevedere la demolizione dei volumi in eccesso. Potranno essere oggetto di accertamento di conformità la copertura a falda e le modifiche interne.

destinazione dell'immobile

L'immobile ha destinazione residenziale, allo stato attuale l'immobile viene utilizzato come abitazione degli esecutati.

7. Considerata la prossimità degli immobili (terreno e fabbricato), il loro collegamento diretto e l'affaccio dell'appartamento sul terreno, **NON** risulta possibile venderli separatamente.
8. Oggetto del pignoramento sono il terreno con entrostante fabbricato destinato a residenza nella loro interezza suddivisa nelle due quote, pari ad $\frac{1}{2}$, riferite a ciascuno dei due creditori.
9. L'immobile pignorato non deriva da frazionamento.
10. L'immobile in oggetto risulta prima abitazione dei due debitori.
11. L'immobile non è occupato da coniuge separato.
12. Sull'immobile non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
13. L'immobile non rientra nelle circostanze di cui al quesito 13.
14. Per la stima si è proceduto seguendo il metodi di comparazione diretta basato su indagini svolte in loco, presso agenzie ed operatori immobiliari e da rilevamenti diretti e dalla consultazione di pubblicazioni specializzate (dati Osservatorio Immobiliare Nazionale a cura del Ministero Finanze Dipartimento Territorio; Borsini immobiliari) che indicano valori medi per immobili venduti nella stessa zona e riferiti al metroquadro commerciale.

Occorre premettere che la dinamica del mercato delle abitazioni in Santadi risulta bassa in una realtà nella quale, almeno dagli ultimi vent'anni, vi è un costante decremento della popolazione residente; inoltre si ha un alta percentuale di abitazioni di proprietà ed un basso livello di reddito.

I valori medi di riferimento come sopra reperiti verranno assunti alla base della stima e verranno "corretti" per tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, introducendo opportuni coefficienti correttori (superiori o inferiori all'unità).



Sostanzialmente, risultando molto simili le caratteristiche tipologiche e qualitative delle unità immobiliari nella zona, le caratteristiche che possono influire nella stima sono sostanzialmente legati alla non conformità amministrativa dell'immobile e pertanto alla necessità di interventi anche di demolizione e di avvio di pratiche anche catastali. Il costo di questi interventi sono stimati "a corpo" in € 10.000,00 (rimozione/ricostruzione della veranda sul retro; demolizione del vano cucinino e del volume sul fondo; aggiornamento planimetria catastale; pratiche amministrative).

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio indica un intervallo tra 450,00 €/mq e 600,00 per abitazioni di tipo economico in normale stato collocate nel centro abitato del comune di Santadi; il Borsinoimmobiliare.it per zona periferica ed abitazioni residenziali indica un valore medio di €/mq 525,00 (€/mq 529,00 per le aree centrali); l'OsservatorioimmobiliarecagliariRIFIAIP.it per la zona semicentro in buono stato indica valori tra €/mq 600,00 e €/mq 450,00.

Sulla base di queste informazioni, piuttosto concordanti, si adotta il valore medio pari a €/mq 525,00.

Sulla base del metodo adottato e dei parametri assunti, il valore di stima complessiva degli immobili in Santadi identificato alla Sez.E F.4 particella 303 (catasto fabbricati) e al F.504 particella 303 (catasto terreni), viene come determinato: (€/mq 525,00 X mq 108,00) – € 10.000,00 = **€ 46.700,00** (**quarantaseimilasettecento**).

15. L'immobile in oggetto risulta indipendente, non inserito in condominio e non vi sono spese comuni.

IMMOBILE 02 Fabbricato ed area in via Cuccaionis

3.02 Trattasi di un appartamento ed un terreno (catastalmente già "ente urbano") costituenti un unico immobile (abitazione con cortile di pertinenza) in comune di Santadi nella via Cuccaionis priva di civico al piano terreno (Foto 01).

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dalla via pubblica (il fabbricato è a filo strada non dotata di marciapiede) attraverso un portoncino in legno; il cortile oltre che dall'appartamento, è accessibile dalla strada attraverso un cancelletto pedonale in ferro (Foto 02); sempre sulla via pubblica affaccia (accessibile saracinesca metallica (Foto 03)) si trova un secondo fabbricato destinato a garage (All.D).

- *caratteristiche dell'appartamento (sez. E F.4 particella 529):*



- Edificato tra gli anni '55 e '60 è realizzato con muratura portante in pietra e, per una parte (posteriore e garage) in blocchetti cementizi. La copertura è piana (soletta gettata in opera) sovrastata da un tetto a falde protetto da lastre tipo eternit;
- portoncino di ingresso in pvc di tipo non blindato;
- serramenti esterni: persiane esterne e ante interne in alluminio, dorato, per la finestra della camera anteriore, con finitura tipo legno per quella posteriore del bagno (Foto 04); in legno con scuri la portafinestra dalla cucina al cortile; in alluminio dorato con specchiatura in vetro per le porte dei locali posteriori che aprono sul cortile (Foto 05)
- porte interne di legno con specchiatura cieca;
- pavimento in piastrelle differenti nei vari ambienti definite da soglie in marmo: in marmettoni (marmo nero e legante chiaro (Foto 06)) nell'ambiente soggiorno e nella camera da letto posteriore; marmettine 20-*20 nella camera da letto anteriore(Foto 06); piastrelle ceramiche maiolicate nella cucina (Foto 07); ceramiche uniformi 30*25 nel bagno con coordinato rivestimento delle pareti (h=1,7 m) (Foto 08);
- pareti interne intonacati e tinteggiati con effetto spatolato; soffitti intonacati al rustico;
- bagno dotato di lavabo, doccia, vaso e bidet (Foto 08);
- impianti elettrico e idrico funzionanti ma dato e necessario di adeguamenti;
- l'immobile è dotato di sistema di raffrescamento/riscaldamento mediante 2 split aria-aria (Foto 09); l'immobile è dotato di riserva idrica (Foto 10) collocata nel cortile sul retro
- nel locale cucina vi è un caminetto a legna (Foto 11);
- l'altezza interna dei locali è di m 3,13;
- sul retro nel cortile risultano tre ambienti in muratura (parte pietra parte blocchetti) in parte con coperture originarie (locale deposito c sul confine di fondo in legno incannucciato e tegole (Foto 21, 23)) con copertura semi piana in legno (locale lavanderia (Foto 22));
- il locale garage ha pavimentazione in battuto di cemento pareti in blocchetti di cemento intonacati e copertura con travi di legno a sostegno di lastre tipo eternit.

Lo stato complessivo dell'immobile è insufficiente in quanto sono diffusi due difetti non trascurabili



che richiedono corposi interventi per la loro eliminazione; infatti in tutti i soffitti dell'appartamento sono evidenti i segni di muffe di condensa e di infiltrazioni dalla copertura (Foto 12, 13, 14, 15, 16); alla base delle murature perimetrali che confinano con la via pubblica sono evidenti segni di risalita di acqua dal terreno (Foto 17, 18). Lo stato della copertura del locale deposito sul retro e del locale garage sono mediocri e necessitano di intervento (Foto 19, 20, 21)

- *caratteristiche del terreno (F.504 mapp.529)*

Il terreno nel quale è inserito il fabbricato ha forma regolare ed assimilabile ad un rettangolo; la parte scoperta del terreno costituisce un articolato cortile/giardino a servizio dell'appartamento e dei locali accessori che vi si aprono; in parte risulta pavimentato in battuto di cemento ed in parte con terreno naturale dove crescono alcune piante da frutto e decorative (Foto 24, 25). I confini del terreno sono, per la maggior parte, definiti dagli edifici che costituiscono la proprietà: sulla via Cuccaionis (confine nord) dal fabbricato e dal garage con un "corridoio" libero che apre sulla strada pubblica; sul confine est dai fabbricati principale e accessori; sul retro (confine sud) in parte dai fabbricati accessori ed in parte da muro in blocchetti alto circa due metri; sul lato ovest in parte da muro in blocchetti ed in parte dal fabbricato confinante e dal locale garage.

- *Articolazione interna dell'appartamento (All.D) e superfici*

L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica nel locale soggiorno (mq 16,3) (Foto 26) che distribuisce lateralmente a sinistra una camera da letto (mq 16,5 (Foto 27) e, sul fondo, il vano cucina/tinello con camino mq 16,3 (Foto 28)). Dalla cucina si accede ad una seconda camera da letto priva di illuminazione e ventilazione diretta in quanto l'ampliamento del bagno (prima esterno) ha comportato la soppressione della finestra e la realizzazione, al suo posto, della attuale porta. Il bagno (mq 6,4) (Foto 08) apre direttamente sulla camera da letto. Il locale esterno destinato a lavanderia (Foto 22) ha una superficie di mq 2,5 mentre quelli destinati a sgombero hanno superfici di mq 17,6 e mq 4,7: il garage misura mq 14,4.

La superficie calpestabile interna all'appartamento è di mq 71,4, quella dei locali accessori e del garage è di mq 39,0. Il cortile ha una superficie utile libera di circa centonovanta metriquadri; la superficie coperta occupata da tutti i volumi costituenti il fabbricato è di mq 140 circa.



La superficie commerciale dell'appartamento è di mq 130 calcolata tenendo conto della superficie occupata da muri perimetrali e partizioni interne della parte costituente l'abitazione (ad eccezione di una parte del bagno in quanto realizzata in difformità dalle planimetrie assentite coefficiente 1 x 90 mq), della superficie dei locali accessori sul cortile (coefficiente 0,3 x 39 mq) e della superficie del cortile (coefficiente 0,15 x 190 mq).

4. I dati catastale e di indirizzo richiamati nell'atto di pignoramento corrispondono con l'attuale identificazione dell'immobile.
5. L'immobile in oggetto risulta accatastato; la planimetria, fornita dagli attuari proprietari, non è disponibile nell'archivio digitale del Catasto. La planimetria corrisponde per la maggiore parte allo stato di fatto dell'immobile con le seguenti difformità: non è rappresentato l'ampliamento del bagno: manca la trasformazione da finestra a portafinestra.
6. Dalla documentazione inerente la conformità del fabbricato messa a disposizione direttamente dall'esecutato risulta:

- Progetto per la “demolizione di tetto e ricostruzione a soletta” costituito da sola tavola grafica recante timbri di approvazione ma con data non leggibile (All.E).

L'interpretazione del “progetto” risulta alquanto difficoltosa in quanto scarno di riferimenti all'immobile nel suo insieme e per i differenti orientamenti delle parti rappresentate nello stato di progetto ed attuale, Si può tuttavia ricavare la forma “assentita” (almeno fino a quel momento) dall'immobile nel suo insieme dalla “planimetria catastale” (prima parte della tavola grafica) dove si individua: il garage nel lato destro del terreno, il corpo di fabbrica principale (a pianta quadrata), ed il volume accessorio sul lato sinistro nel cortile. Questi ultimi due corpi di fabbrica appaiono separati come mostrato anche nella “pianta stato attuale” (che mostra solo una porzione dei fabbricati); la rappresentazione della pianta e del prospetto successivi indica la realizzazione di un nuovo volume (parte dell'attuale bagno che collega i preesistenti).

Non viene rappresentato, e pertanto non se ne denuncia la presenza fino a quel momento, il locale di sgombero posto sul confine di fondo del cortile.

- Progetto per la “... copertura con lastre di eternit di una casa...” costituito da sola tavola grafica



recante timbri di approvazione ma con data non leggibile (All.F).

La planimetria indica come “area di intervento” la copertura del corpo di fabbrica principale.

Anche in questo caso non l’immobile non è rappresentato nella sua interezza e la lettura della tavola risulta interpretabile; Si nota come non sia stato riportato nella rappresentazione catastale il locale oggetto della pratica edilizia precedente.

Dall’analisi delle tavole grafiche relative ai progetti approvati si deve concludere che l’immobile ha le seguenti opere non legittime:

- Il volume destinato a deposito realizzato sul retro del lotto ;
- L’ampliamento del bagno con la realizzazione di una porta interna al posto della originaria finestra della camera da letto;

Risultando le difformità allo stato attuale non sanabili a causa della mancanza di areazione diretta della camera da letto occorrerà prevedere la demolizione dei volumi in eccesso e un diverso modo di dotare la casa di un servizio igienico accessibile direttamente dall’interno.

destinazione dell’immobile

L’immobile ha destinazione residenziale, allo stato attuale l’immobile viene utilizzato come abitazione dalla figlia degli esecutati.

7. Considerata la prossimità degli immobili (terreno e fabbricato), il loro collegamento diretto e l’affaccio dell’appartamento sul terreno, **NON** risulta possibile venderli separatamente.
8. Oggetto del pignoramento sono il terreno con entrostante fabbricato destinato a residenza nella loro interezza con unica quota di proprietà della signora [REDACTED] per successione.
9. L’immobile pignorato non deriva da frazionamento.
10. L’immobile in oggetto non risulta prima abitazione dei debitori.
11. L’immobile non è occupato da coniuge separato.
12. Sull’immobile non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
13. L’immobile non rientra nelle circostanze di cui al quesito 13.
14. Per la stima si è proceduto seguendo il metodi di comparazione diretta basato su indagini svolte in loco, presso agenzie ed operatori immobiliari e da rilevamenti diretti e dalla consultazione di



pubblicazioni specializzate (dati Osservatorio Immobiliare Nazionale a cura del Ministero Finanze Dipartimento Territorio; Borsini immobiliari) che indicano valori medi per immobili venduti nella stessa zona e riferiti al metroquadro commerciale.

Occorre premettere che la dinamica del mercato delle abitazioni in Santadi risulta bassa in una realtà nella quale, almeno dagli ultimi vent'anni, vi è un costante decremento della popolazione residente; inoltre si ha un alta percentuale di abitazioni di proprietà ed un basso livello di reddito.

I valori medi di riferimento come sopra reperiti verranno assunti alla base della stima e verranno “corretti” per tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, introducendo opportuni coefficienti correttori (superiori o inferiori all'unità).

Sostanzialmente, risultando molto simili le caratteristiche tipologiche e qualitative delle unità immobiliari nella zona, le caratteristiche che possono influire nella stima sono sostanzialmente legate alla vetustà (fabbricato non in buone condizioni ed adozione di coefficiente di differenziazione pari a 0,75) ed alla non perfetta conformità amministrativa dell'immobile e pertanto alla necessità di interventi anche di demolizione. Il costo di questi ultimi interventi sono stimati “a corpo” in € 8.000,00 (rimozione/ricostruzione di parte del bagno, demolizione volume sul fondo del cortile, smaltimento eternit, pratiche amministrative).

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio indica un intervallo tra 450,00 €/mq e 600,00 per abitazioni di tipo economico in normale stato collocate nel centro abitato del comune di Santadi; il Borsinoimmobiliare.it per zona periferica ed abitazioni residenziali indica un valore medio di €/mq 525,00 (€/mq 529,00 per le aree centrali); l'OsservatorioimmobiliarecagliariRIFIAIP.it per la zona semicentro in buono stato indica valori tra €/mq 600,00 e €/mq 450,00.

Sulla base di queste informazioni, piuttosto concordanti, si adotta il valore medio pari a €/mq 525,00 moltiplicato per un coefficiente pari a 0,75 (vetustà manifestata dai difetti di tenuta della copertura, dalla umidità di risalita nell'appartamento, dal degrado delle coperture e dei paramenti murari dei locali accessori) e per un coefficiente pari a 0,9 (non razionale distribuzione degli spazi dell'abitazione con bagno privo di disimpegno, soggiorno non illuminato).

Sulla base del metodo adottato e dei parametri assunti, il valore di stima complessiva degli immobili



in Santadi identificato alla Sez.E F.4 particella 529 (catasto fabbricati) e al F.504 particella 529 (catasto terreni), viene come determinato: (€/mq 525,00 X 0,75 X 0,9 X mq 130,00) – € 8.000,00 = **€ 38.000,00 (trentottomila) arrotondato.**

15. Il fabbricato nel quale è inserito l'immobile in oggetto è indipendente e non vi sono spese ripartite di tipo condominiale.

16. check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione nell'All.H.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., in relazione al mandato conferitogli dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa S.Cocco, avendo risposto ai quesiti proposti all'atto dell'incarico, ritiene di aver assolto all'incarico e pertanto deposita la presente relazione.

Cagliari ottobre 2023

Il Consulente tecnico
dott. ing. Marco Zucca

Allegati per l'immobile Catasto F. Sez.E F.4 mapp.303 Catasto T. F.504 mapp.303

Documentazione fotografica

All.A1: visura storica catasto fabbricati;

All.A2: visura storica catasto terreni;

All.B: planimetria catastale;

All.C: copia atto di compravendita;

All.D: planimetria di rilievo dell'immobile;

All.E: elaborati grafici del progetto per copertura lastre eternit;

All.F: elaborati grafici del progetto per costruzione di veranda e servizio igienico;

All.G: autorizzazione 56/99;

All.H: check list

