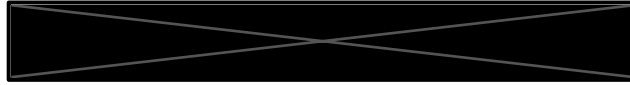


TRIBUNALE DI CAGLIARI

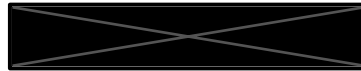
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 18/2023

Creditore Procedente:



Contro:



G.E.: DOTT.SSA SILVIA COCCO

Consulente Tecnico D'ufficio

Ing. Manuela Arippa



In data 18/01/2024 la Dott.ssa Silvia Cocco, Giudice Delegato alla Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare N°18/2024 la sottoscritta Ing. Manuela Arippa, nata a Cagliari il 27/02/1982, con studio professionale in Quartu Sant'Elena, via Cagliari n°249, iscritta all'albo dell'Ordine Degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°7442.

In tale occasione, la sottoscritta prestava giuramento di rito e la S.V. Ill.ma provvedeva a renderla edotta sulla natura dell'incarico formulando i quesiti che seguono:

- 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 precedente 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

Consulenza Tecnica d'Ufficio Pagina **3** di **18**
Ing. Manuela Arippa



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 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;

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

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) invii, 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 precedenti e 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;

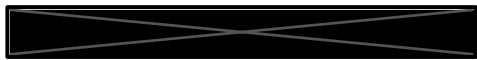
e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it";

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.

Immobile pignorato

Unità immobiliare sita nel
Comune di Capoterra, Via Isonzo snc, Secondo Piano
Posto auto scoperto al Piano Terra
N.C.E.U.: Foglio 5, part. 2723, sub. 13



Svolgimento dell'incarico

La sottoscritta, al fine di formulare le risposte ai quesiti posti, ha eseguito, previo studio della pratica, tutte le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari ed opportuni di seguito descritti.

Nell'atto di pignoramento immobiliare, l'immobile pignorato, con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessioni è descritto come segue:



- *“Unità immobiliare ad uso abitazione al secondo piano alto posto in sinistra per chi salendo le scale arriva al pianerottolo di riposo, composta da ingresso-scala con angolo cottura, due vani utili, bagno, disimpegno e due balconi. Confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED]”*
- *Posto auto scoperto nel cortile confinante con zona di manovra, proprietà [REDACTED]*

Il tutto distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Capoterra (CA), al foglio 5, part. 2723, sub. 13, nat. A/3, classe 3, consistenza vani 3,5 Via Isonzo snc, p. T-2, Rendita Euro 253,06;”

Esaminati i documenti, la sottoscritta ha provveduto ad effettuare ulteriori verifiche consultando le banche dati della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari, ricavando l'elenco aggiornato delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro in merito all'immobile pignorato.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Capoterra, a seguito di richiesta trasmessa via pec, ha rilasciato in copia i documenti utili allo svolgimento dell'incarico assegnato.

Il giorno 26/07/2024 si è eseguito l'accesso all' immobile e si sono potuti svolgere i rilievi del caso.

Tutto ciò premesso

Il CTU, salvo elementi o dati ad esso sottaciuti, riscontrati gli atti, i documenti di causa o pignoramento ed effettuati gli accertamenti propedeutici alla formulazione della risposta ai quesiti richiesti, reperita e valutata altresì ogni altra informazione utile, presenta la seguente relazione tecnica quale risposta ai quesiti richiesti:

Risposta al quesito n. 1

Si è provveduto, in data 11/07/2024, ad inviare all' esecutato [REDACTED] l'informativa per il debitore predisposta, tramite Raccomandata A/R (si allega la ricevuta).



Risposta al quesito n. 2

La documentazione agli atti nel procedimento n. 18/2024 relativo all'immobile pignorato, comprende certificazione notarile redatta dal Dott. Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, iscritto al Collegio Notarile di Milano, nel quale, in data 10/03/2023, si attesta che:

“3) STORIA IPOTECARIA DAL 25 GENNAIO 2003:

A tutto il 13 febbraio 2023 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento eseguito presso gli Uffici del Territorio di Cagliari) l'immobile sopradescritto risulta di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] per la quota intera;

come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- a) al ventennio gli immobili sopradescritti risultavano di proprietà [REDACTED] per la quota intera, in forza di atto di provenienze ultraventennali:
 - quota 1/4 per successione in morte di [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - quota 3/4 con atto di vendita del 13 febbraio 1974 rep. 115990 vol. n. 6337 Not. Antonio Saba, registrato a Cagliari l'1 marzo 1974 al n. 2423 ivi trascritto il 21 febbraio 1974 cas. 4922 art. 4289;
 - ricongiungimento di usufrutto in morte [REDACTED]
 - [REDACTED]
- b) atto del 9 settembre 2004 rep. 104399/21492 Not. Ercole Bartoli di Cagliari, trascritto in data 29 settembre 2004 ai n. 35456/24657 - compravendita – [REDACTED]
[REDACTED]
comune Isonzo, a proprie e seguen e mmo e n apo erra va Isonzo: CF foglio 5 mapp. 819 terreno are 06.65; - annotazione 24821/3170 del 16 luglio 2008 – consegna di immobili in seguito ad appalto;
- c) con atto del 21 ottobre 2004 rep. 104864 Not. Ercole Bartoli in Cagliari, trascritto in data 18 novembre 2004 ai nn. 42361/29136 – compravendita – [REDACTED]
[REDACTED]
in Capoterra (CA) via Isonzo: CF foglio 5 mapp. 819 terreno are 06.65;
- d) con atto del 14 settembre 2006 rep. 111083/23780 Not. Bartoli Ercole di Cagliari, trascritto in data 20 settembre 2006 ai nn. 38817/26121 – compravendita [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] che acquista la proprietà del seguente immobile in Capoterra (CA) via Isonzo 2: CF foglio 5 mapp. 2723 sub. 13 cat. A/3 vani 3,5.

Nel ventennio in esame gli immobili sopradescritti risultano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per a quo a n era e a propre ;

- pignoramento del 25 gennaio 2023 rep. 59 Ufficiale Giudiziario di Cagliari, trascritto in data 13 febbraio 2023 ai numeri 4564/3355, a favore di [REDACTED]

e spese, grava il seguente immobile in Capoterra A via Isonzo snc: F foglio 5 mapp. 2723 sub. 13 cat. A/3 vani 3,5 piano T-2;

- ipoteca volontaria iscritta in data 20 settembre 2006 ai nn. 38822/6644, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14 settembre 2006 rep. 111084 Not. Ercole Bartoli di Cagliari, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] grava il seguente immobile in Capoterra (CA) via Isonzo snc: CF foglio 5 mapp. 2723 sub. 13 cat. A/3 vani 3,5;

a carico di [REDACTED]

- ipoteca volontaria iscritta in data 5 ottobre 2005 rep. 35458/6530, svincolata con annotazione n. 1799 del 14 marzo 2007 – restrizione dei beni.

Si segnala:

non risulta trascritto il mutamento di denominazione della società [REDACTED] trattasi di medesima società in quanto il codice fiscale è lo stesso."

La sottoscritta ha effettuato un'ispezione presso la C.RR.II. di Cagliari, al fine di verificare eventuali trascrizioni e iscrizioni successive all'atto di pignoramento dell'immobile oggetto della presente relazione. Non sono risultate ulteriori trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle descritte precedentemente.

È stato acquisito, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Capoterra, il Certificato di Stato Civile dell'esecutato dal quale risulta che



Risposta al quesito n. 3

A seguito della comunicazione tramite raccomandata A/R, l'esperta ha effettuato il sopralluogo nell'immobile pignorato, il giorno 26/07/2024, alla presenza dei Sigg.

[REDACTED]
La proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione è pervenuta al [REDACTED] [REDACTED] per la quota intera, per effetto dell'atto di compravendita del 14/09/2006 rep. 111083/23780 Notaio Dott. Bartoli Ercole, Notaio in Cagliari, trascritto in data 20/09/2006 ai nn. 38817/26121.

L'unità immobiliare è costituita da abitazione di tipo civile e parcheggio scoperto nel cortile condominiale, ubicati nella via Isonzo n 2 nel Comune di Capoterra (CA).

L'immobile fa parte di un condominio costituito da 10 unità abitative destinate a civile abitazione e 2 locali commerciali al piano terra. Risulta in condivisione la scala condominiale comune ai subalterni 9 – 10 – 13 - 14, alla quale si accede da un ingresso interno al cortile condominiale e la corte comune a tutti i subalterni. Sono presenti due ingressi carrabili ed uno pedonale, sulla via Isonzo, che permettono l'accesso al cortile condominiale nel quale si trova il posto auto scoperto e l'ingresso alla scala condominiale.

L'immobile oggetto della procedura si trova al secondo piano.

Il lotto, all'interno del quale ricade l'immobile in questione, risulta confinante a Nord, Est e Sud con altri lotti privati edificati, mentre a Ovest confina con la via Isonzo.

Il fabbricato, del quale fa parte l'immobile in relazione, è articolato su due livelli fuori terra. Ai vari appartamenti facenti parte del fabbricato, si accede attraverso una scala interna che appare in buone condizioni. Non è presente l'ascensore.

L'immobile ha esposizione finestrata a Nord, Sud e Sud-Est, risulta confinante con altre unità abitative ad Est e Ovest. Sia a Nord che a Sud si affaccia sul cortile condominiale.

Gli ambienti interni sono disposti come segue:

Ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere e due balconi ai quali si accede rispettivamente dall'ingresso soggiorno e dalle due camere.

Sia esternamente che internamente l'abitazione appare ultimata e rifinita.

L'immobile, internamente, risulta rifinito al civile; è pavimentato con rivestimenti di tipo commerciale, i quali appaiono in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni





sono in PVC con vetrocamera e avvolgibili in PVC. Si accede all'unità abitativa tramite portoncino blindato. L'immobile è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognario.

La copertura è di tipo a falde inclinate realizzata in laterocemento.

Caratteristiche interne ed esterne sono state desunte dalle operazioni di osservazione effettuate durante il sopralluogo e sono state guidate da tabelle elaborate precedentemente al sopralluogo.

Complessivamente lo stato d'uso e di conservazione dell'immobile è da considerarsi in buone condizioni, gli ambienti necessitano di opere di verniciatura. Si evidenzia che nel bagno è stata riscontrata la presenza di intonaco ammalorato in corrispondenza della vaschetta del WC, presumibilmente dovuta ad una perdita. L'intonaco si presenta asciutto ma non ripristinato. Nel balcone 2, nella parte esterna del parapetto e nell'intradosso del solaio, si evidenziano delle macchie di umidità.

Al piano terra, nel cortile condominiale, si trova il posto auto scoperto. Il   indica come parcheggio di pertinenza all'immobile quello individuato nell'elaborato planimetrico con il numero 9, diversamente da quanto si è riscontrato nella documentazione catastale, nella quale risulta che il posto auto di pertinenza è indicato al numero 13. Si ritiene pertanto di dover fare riferimento al posto auto risultante dalla documentazione esaminata, il quale risulta di circa 15 mq.

Da quanto rilevato durante il sopralluogo, non sono emerse difformità rispetto al progetto approvato dal Comune di Capoterra. Si è riscontrato che, nell'ingresso-soggiorno, è stata realizzata un'apertura, nella parte alta della parete confinante col vano scala condominiale. Tale apertura si trova a circa 2,57 m dal pavimento, ha dimensioni di circa 0,73 m di larghezza e 1,15 m di altezza. La suddetta apertura permette l'accesso ad un sottotetto che risulta misurare circa 2,56 x 2,49 m con un'altezza massima di circa 1,46 m e ricopre l'area al di sopra del vano scala condominiale. Il sottotetto, che non risulta rappresentato nelle tavole di progetto approvate dal Comune di Capoterra, e che si trova sul vano scala condominiale, non appartiene all'unità immobiliare, pertanto, l'apertura realizzata dovrà essere chiusa per impedirne l'accesso.



Si riportano in allegato le planimetrie approvate con Concessione Edilizia n. 92/06 - pratica edilizia n. 72/06 del 21/08/2006 e rilievo fotografico in cui sono riportate le immagini di tutti gli ambienti; negli ulteriori allegati sono stati inseriti tutti i documenti rilasciati dagli Uffici competenti.

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito in fase di sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando mediante un software cad vettoriale.

La Superficie calpestabile interna, al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne, dei balconi e dei cortili, è di circa mq 55, così distribuita:

Nella tabella che segue, sono stati riportati i mq utili netti dei singoli ambienti che costituiscono l'immobile, come da rilievo effettuato.

| Denominazione ambiente | Superficie utile netta |
|-----------------------------------|------------------------|
| Piano Secondo | Mq |
| Ingresso/Soggiorno/Angolo cottura | 18,56 |
| Camera 1 | 16,37 |
| Camera 2 | 9,39 |
| Bagno | 7,42 |
| Disimpegno | 2,63 |
| Totale | 54,37 |

Complessivamente la superficie calpestabile interna è di circa 55 mq.

Il balcone 1 ha una superficie calpestabile di circa mq 3,90.

Il balcone 2 ha una superficie calpestabile di circa mq 5,10.

Parcheggio scoperto ha una superficie di circa mq 15



La superficie commerciale dell'immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta determinata:

- dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici con tramezzi interni e tamponature perimetrali;
- dalle superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii, cortili e giardini;
- dalle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto, mansarde, seminterrati, ecc.).

In riferimento al bene pignorato, oggetto della presente relazione, la superficie commerciali è così determinata:

La superficie commerciale residenziale è di mq 60,50

Le superfici commerciali ponderate:

Balcone 1: mq 1,17 (3,90*30%)

Balcone 2: mq 1,53 (5,10*30%)

Parcheggio scoperto: mq 7,50 (15*50%)

Complessivamente la superficie commerciale risulta essere di circa mq 70,70 arrotondato a 71 mq

Risposta al quesito n. 4

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Risposta al quesito n. 5

L'immobile risulta accatastato con i seguenti riferimenti:

- Comune di Capoterra, provincia di Cagliari, via Isonzo n. SNC Piano T-2, censito al N.C.E.U. Foglio 5, particella 2723, Sub 13, cat.A/3, classe 3, vani 3,5, rendita euro 253,06, COSTITUZIONE del 23/06/2006 Pratica n. CA0176814 in atti dal 23/06/2006 COSTITUZIONE (n. 2200.1/2006)



- Proprietà per la quota 1/1 del [REDACTED]

Dal rilievo effettuato non sono emerse difformità tra la planimetria depositata al NCEU e lo stato di fatto. Si è riscontrato che, nell'ingresso-soggiorno, è stata realizzata un'apertura, nella parte alta della parete confinante col vano scala condominiale. Tale apertura si trova a circa 2,57 m dal pavimento, ha dimensioni di circa 0,73 m di larghezza e 1,15 m di altezza. La suddetta apertura permette l'accesso ad un sottotetto che risulta misurare circa 2,56 x 2,49 m con un'altezza massima di circa 1,46 m e ricopre l'area al di sopra del vano scala condominiale. Il sottotetto, che non risulta rappresentato nelle tavole di progetto approvate dal Comune di Capoterra, e che si trova sul vano scala condominiale, non appartiene all'unità immobiliare, pertanto, l'apertura realizzata dovrà essere chiusa per impedirne l'accesso.

Risposta al quesito n. 6

Il terreno sul quale sorge il fabbricato oggetto del pignoramento, ricade attualmente nella zona urbanistica **B2 Centro abitato capoluogo - completamento** del PUC del Comune di Capoterra attualmente in vigore.

Relativamente al fascicolo edilizio riguardante il fabbricato in questione, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n° 92/06 Pratica Edilizia N° 72 del 21/08/2006
- C.E. n° 48/2005

Non risulta presente Certificazione di agibilità/abitabilità

Confrontando lo stato attuale dell'immobile e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi rilasciati fino alla data odierna, non sono state riscontrate difformità. Si è riscontrato che, nell'ingresso-soggiorno, è stata realizzata un'apertura, nella parte alta della parete confinante col vano scala condominiale. Tale apertura si trova a circa 2,57 m dal pavimento, ha dimensioni di circa 0,73 m di larghezza e 1,15 m di altezza. La suddetta apertura permette l'accesso ad un sottotetto che risulta misurare circa 2,56 x 2,49 m con un'altezza massima di circa 1,46 m e ricopre l'area al di sopra del vano scala condominiale. Il sottotetto, che non risulta rappresentato



nelle tavole di progetto approvate dal Comune di Capoterra, e che si trova sul vano scala condominiale, non appartiene all'unità immobiliare, pertanto, l'apertura realizzata dovrà essere chiusa per impedirne l'accesso.


Risposta al quesito n. 7: Vendita in lotti

Si ritiene che il fabbricato, allo stato attuale, non sia suscettibile di divisione immobiliare, tanto da creare al suo interno più unità immobiliari e la formazione di più lotti vendibili.

Risposta al quesito n. 8: Divisibilità in natura

L'unità abitativa è intestata al  per la quota di 1/1.

Risposta al quesito n. 9

L'immobile è attualmente occupato dal proprietario, 

Risposta al quesito n. 10

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al quesito n. 11

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

Risposta al quesito n. 12

Non risultano diritti demaniali gravanti sull'immobile.

Risposta al quesito n. 13

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è quello sintetico comparativo, in base al quale si ricercano nel mercato immobiliare beni simili a quello da stimare. Sono stati poi individuati i parametri che qualificano o no l'immobile, consentendone il confronto con gli immobili simili individuati mediante indagini dirette e indirette. I parametri tengono conto delle caratteristiche della localizzazione, posizione, tipologia e produttività.



Sono stati consultati anche i dati pubblicati dall'OMI (osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

In conclusione, il valore unitario da attribuire all'immobile in oggetto, risulta determinato omogeneizzando i dati unitari scaturiti dalle indagini tecnico-economiche effettuate, opportunamente incrementati o decrementati in ragione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni presi a confronto.

Dalle informazioni ottenute si sono riscontrate delle quotazioni a mq commerciale variabili dagli 900 ai 2000 euro a seconda delle condizioni e della tipologia immobiliare.

Tenuto conto quanto sopra descritto, la scrivente propone quindi di stimare la base d'asta con una quotazione cautelativa di 1450,00 €/mq commerciale, considerando la tipologia dell'immobile, lo stato d'uso e conservativo.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda di 60,50 mq circa, un balcone di 3,90 mq circa, un balcone di circa 5,10 mq, un posto auto scoperto di 15,00 mq circa, per cui si calcola la sua superficie commerciale come segue.

| | Superficie effettiva mq | Indice mercantile | Superficie corretta mq |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------|
| | A | B | AxB |
| Abitazione | 60,50 | 1 | 60,50 |
| Balcone 1 | 3,90 | 0,3 | 1,17 |
| Balcone 2 | 5,10 | 0,3 | 1,53 |
| Posto auto scoperto | 15,00 | 0,5 | 7,50 |
| Superficie commerciale risultante | | | 70,7 |

Si stima quindi che il valore commerciale dell'immobile in oggetto sia pari a:



71 mq comm. x 1450,00 €/mq comm. = 102 950,00 euro

- 2% lavori di ripristino e manutenzione

Si stima il valore dell'immobile in **100 900 €**

Risposta al quesito n. 14

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione dell'immobile.

Non risultano stabiliti oneri condominiali fissi.

Risposta al quesito n. 15

Si allegano alla presente relazione 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 ed il foglio riassuntivo di tutti i relativi dati.

Con la presente perizia, redatta in n. 17 pagine insieme ai relativi allegati, il consulente tecnico d'ufficio ritiene di avere pienamente adempiuto all'incarico conferitogli, restando comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

Cagliari, li 08/08/2024

F.to il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Manuela Arippa



Allegati

| | |
|---------------|---|
| Allegato I | Relazione Fotografica |
| Allegato II | Copia Concessioni Edilizie |
| Allegato III | Elaborati grafici di progetto_C.E. 92/06 |
| Allegato IV | Agenzia del Territorio: Visura storica catastale |
| Allegato V | Agenzia del Territorio: Planimetria catastale |
| Allegato VI | Agenzia del Territorio: Estratto di mappa catastale |
| Allegato VII | Agenzia del Territorio: Elaborato planimetrico |
| Allegato VIII | Agenzia del Territorio: Ispezione Ipotecaria |
| Allegato IX | Verbale di accesso all'immobile |
| Allegato X | Certificati di Residenza e Stato Civile |
| Allegato XI | Foglio riassuntivo |
| Allegato XII | Check list |
| Allegato XIII | Richiesta liquidazione |
| Allegato XIV | Ricevute raccomandate A/R |
| Allegato XV | Spese documentate |

