

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

## PROCEDIMENTO ESECUTIVO

R.ES. 39/2021

Promosso da:

al Registro delle Imprese \_\_\_\_\_, con sede \_\_\_\_\_, iscritta  
con cod. fisc. \_\_\_\_\_

quale mandataria in nome e per conto del

amministrativa e direzione generale a \_\_\_\_\_ con sede legale a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ sede  
Imprese di \_\_\_\_\_ con cod. fisc. \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_ iscritta al Registro delle

Contro:

G.E. : Dott.ssa Flaminia Ielo

RELAZIONE DEL  
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

C.T.U: Ing. Daniele Marrocu



## Indice

### 1.Premessa

### 2. Risposte ai quesiti

2.1 Quesito 1

2.2 Quesito 2

2.3 Quesito 3

2.4 Quesito 4

2.5 Quesito 5

2.6 Quesito 6

2.7 Quesito 7

2.8 Quesito 8

2.9 Quesito 9

2.10 Quesito 10

2.11 Quesito 11

2.12 Quesito 12

2.13 Quesito 13

2.14 Quesito 14

2.15 Quesito 15

### 3. Sintesi dei risultati

#### Allegati

Allegato I	Elaborato fotografico
Allegato IIa	Concessione edilizia 1357-1985
Allegato IIb	Allegato IIb_L. E. 1067
Allegato IIc	Conces. Edil. N. 3375-2009
Allegato IId	Tavole progetto C. E. 1357-1985
Allegato IIe	Tavole C.E.S. 3375
Allegato IIf	Tavole C.E.S. 3375_Tav. n. 2_integrazione
Allegato III	Rilievo dell'immobile oggetto di procedimento esecutivo Tav.1: Foglio 51, Particella 5212.
Allegato IV	Agenzia del Territorio: Visure storiche catastali
Allegato V	Agenzia del Territorio: Planimetria catastale
Allegato VI	Agenzia del Territorio: Estratto di mappa catastale
Allegato VII	Agenzia del Territorio: Ispezioni Ipotecarie
Allegato VIIIa	Certificato di residenza_
Allegato VIIIb	Certificato di residenza_



Allegato IX	Locazioni e comodati
Allegato X	Smart checklist
Allegato XI	Ricevute
Allegato XII	Foglio riassuntivo

## **1. Premessa**

In data 07/09/2021 la Dott.ssa Flaminia Ielo Giudice Delegato alla Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari nominava il sottoscritto Ing. Daniele Marrocu, nato a San Gavino Monreale il 07/09/1981, con studio in Cagliari, in via Pasubio n°6, tel.3206054205, iscritto all'albo dell'ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°7625 ed all'albo dei Periti Giudiziari depositato presso il Tribunale di Cagliari, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare N°39/2021 .

In quella occasione, il sottoscritto prestava giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico affidatogli e precisamente:

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 eseguito 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 procedenti 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.



\*\*\*\*\*

## Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto, 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 e nell'istanza di vendita, gli immobili pignorati, con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessioni sono descritti come segue:

"in Comune di Villasor, nella via Monastir n. 55, fabbricato per abitazione articolato su tre livelli, composto di soggiorno - sala da pranzo, ripostiglio, disimpegno e due cortili antistante e retrostante al piano terra, bagno disimpegno e due locali di sgombero al piano primo, una camera al piano secondo, confinante con la via Monastir, con la proprietà e con la proprietà o loro aventi causa. Detto immobile è censito nel Catasto dei Fabbricati al F.51, mappale 2655, categoria A/3, classe 2<sup>^</sup>, vani 4, rendita catastale euro 194,19"

Il sottoscritto, 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.

Il sottoscritto ha effettuato ricerche, presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Cagliari (Servizio di Pubblicità Immobiliare) per aggiornare l'elenco delle trascrizioni; la Agenzia delle Entrate-Ufficio di Cagliari (Ufficio Territoriale di Cagliari); l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio Servizi Catastali) dove si è accertata l'identificazione catastale e planimetrica, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villasor in cui si è richiesto ed ottenuto il rilascio, in copia, di tutti i documenti utili allo svolgimento dell'incarico assegnato.

### **2)Risposta ai quesiti:**

#### 2.1) Risposta al quesito n°1

Si è provveduto ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta in data 19/09/2022;

#### 2.2) Risposta al quesito n°2 a, b, d





QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

1).....Ufficio del Registro di Cagliari in data \_\_\_\_\_, Den.n. \_\_\_\_\_  
 Successione apertasi il \_\_\_\_\_

Contro:

Favore

Favore:

Favore:

Favore:

Favore:

Favore:

Terreno sito in Villasor, via Monastir

N.c.t. F.51 Mapp.2001 Mq. 243

Trascritta a Cagliari il \_\_\_\_\_, Casella n. \_\_\_\_\_, Articolo n. \_\_\_\_\_

1a).....Rogito \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, Rep. \_\_\_\_\_  
 Accettazione tacita di eredità

Contro:

Favore:

Favore:

Favore:

Favore:

Favore:

Favore:

Abitazione sita in Villasor, via Monastir n.55

N.c.e.u. F.51 Mapp.2655 Vani 5

Trascritta a \_\_\_\_\_, Casella n. \_\_\_\_\_, Articolo n. \_\_\_\_\_



2).....Ufficio del Registro di Successione apertasi il	in data	Den.n.
Contro: .		
Favore:		
12/60 Terreno sito in Villasor, via Monastir		
N.c.t.	F.51 Mapp.2001	Mq. 243
Trascritta a	Casella n.	Articolo n
2a)....Rogito .	in data	, Rep.
Accettazione tacita di eredità		
Contro:		
Favore:		
Favore		
12/60 Abitazione sita in Villasor, via Monastir n.55		
N.c.e.u.	F.51 Mapp.2655	Vani 5
Trascritta a	Casella n.	Articolo n.
3).....Rogito	in data in data	, Rep.
Compravendita		
Favore:		
Contro:		
1/15 area fabbricabile sita in Villasor, via Monastir		
N.c.t.	F.51 Mapp.860/aa	Mq. 243
Trascritta a Cagliari il 22/05/1984, Casella n.11939	Articolo n.9495	



4).....Rogito	in data	, Rep..
Stralcio di quota		
Favore:		
Favore:		
Contro:		
Ad .		
Area fabbricabile sita in Villasor, via Monastir di mq.78		
N.c.t.	F.51	Mapp.2453 (ex.860/af ex 860/aa) Mq. 78
Trascritta a Cagliari il	Casella n.	Articolo n.
5).....Rogito	in data	, Rep.
Compravendita		
Favore:		
Favore:		
Contro:		
Contro:		
Abitazione sita in Villasor, via Monastir n.55		
N.c.e.u.	F.51	Mapp.2655 Vani 5
Trascritta a	Casella n	Articolo n.



Si è riscontrata l'errata indicazione dell'identificativo catastale dell'immobile sia nell'atto di pignoramento, nell'atto di precetto che nell'istanza di vendita. L'identificativo riportato nei suddetti atti è F.51, M.2655, mentre l'identificativo che oggi individua l'immobile è F.51, M.5212 a seguito della Variazione del 19/05/2016 Pratica n. CA0128125 in atti dal 19/05/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 56318.1/2016). L'immobile è in ogni caso individuabile attraverso le mappe e lo storico degli identificativi catastali.

c) Le mappe censuarie sono state acquisite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio Servizi Catastali) ed allegate alla presente relazione;

e) Il certificato di stato civile degli esecutati è stato acquisito ed allegato alla presente relazione;

### **2.3) Risposta al quesito n°3**

I dati catastali attuali risultano essere (risultanza visura del 15/09/2022):

in comune di Villasor, provincia di Cagliari, in via Monastir al n.55, censito al N.C.E.U. al Foglio n. 51, particella 5212, cat.A/3, piano terra primo e secondo, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 4 vani, rendita euro 194.19, mq 83 aree scoperte escluse. Variazione del 19/05/2016 Pratica n. CA0128125 in atti dal 19/05/2016 Protocollo NSD n. BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 56318.1/2016) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 29/07/1993, prot. n. 47B1

Proprietà per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni con

Proprietà per la quota 1/2 in regime di comunione dei beni con

Descrizione del bene (riscontrata de visu- sopralluogo del 11/01/2023)

Comune: Villasor

Indirizzo: via Monastir n.55.

Descrizione del contesto: zona residenziale

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Ing. Daniele Marrocu

10/03/2023



Descrizione dell'unità immobiliare: L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un intervento edilizio per l'edificazione di un fabbricato a destinazione residenziale sul mappale 5212, ente urbano, nel Comune di Villasor nella zona omogenea B, "completamento residenziale", sottozona B2 "completamento esterno" con le seguenti prescrizioni:

- a) Densità edilizia: salvo i casi di deroga ammessi dalle norme di zona omogenea B al capoverso c) dell'art. 11, l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i m. 3,0 mc/mq e contemporaneamente l'indice di copertura non può superare i 0,6 mq/mq. Incrementi di volume sino al limite massimo di 7,0 mc/mq sono subordinati alla predisposizione del piano Attuativo.
- b) Limiti di altezza: le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le eventuali trasformazioni non possono superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, e comunque, l'altezza massima assoluta di m. 10,00 fino ad un numero di 3 piani fuori terra, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di Piano di Recupero (P.d.R.).
- c) Distacchi: nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è prescritta la conservazione degli allineamenti esistenti; negli altri casi, per gli edifici che fronteggiano strade, la distanza minima assoluta dell'asse stradale è di m. 5,00.

All'interno del lotto di circa 83.80 mq è stato realizzato un fabbricato costituito da un unico corpo di fabbrica indipendente. Si accede al lotto dalla pubblica via su cortile/posto auto di circa 18.5 mq attraverso un cancello carrabile. L'unità oggetto della presente relazione è sviluppata su 3 livelli sfalsati, collegati da delle rampe di scale. Il fabbricato è stato edificato in virtù della concessione edilizia n.1357 del 1985 rilasciata il 17/02/1986 alla quale è seguita la concessione edilizia in sanatoria n.3375 rilasciata in data 19/05/2009 per l'accertamento di conformità dei lavori eseguiti in difformità alla c.e. 1357 del 1985. Le difformità consistono in una distribuzione interna e nell'organizzazione degli spazi sostanzialmente differente dagli elaborati grafici allegati alla c.e. 1357. La planimetria depositata presso gli archivi dell'agenzia del territorio risulta non aggiornata e corrispondente alla configurazione della c.e. 1357 del 1985.

L'unità si affaccia a sud-est sulla corte prospiciente la viabilità comune, a nord-ovest su corte privata ed a sud-ovest e nord-est confina per due lati con altre unità immobiliari.

Si accede all'unità immobiliare dal cortile/posto auto. Dall'ingresso si trova, al piano terra, un soggiorno-pranzo che nel progetto di accertamento è dotato di angolo cottura ma nella realtà ne è sprovvisto. Dal soggiorno-pranzo si accede ad un locale che in planimetria è indicato come ripostiglio-camera d'aria ma che attualmente è utilizzato come locale cucina. Dal locale utilizzato come cucina si accede ad un ambiente che, nel progetto di accertamento, è indicato come ripostiglio sottoscala ma che nella realtà è utilizzato come bagno. Gli ultimi due ambienti non hanno le caratteristiche necessarie per l'attuale utilizzo in quanto l'altezza dei locali raggiunge 1.70 m di altezza. Dal ripostiglio-camera d'aria attualmente utilizzato come cucina, si accede al cortile sul retro, nel quale è presente una copertura realizzata senza le necessarie autorizzazioni e non sanabile realizzata in materiale fibrocemento di mq 8.90. Dall'ambiente utilizzato come soggiorno-pranzo, attraverso una scala, si arriva ad un pianerottolo che conduce ad un ambiente indicato come ripostiglio ma che attualmente viene utilizzato come camera da letto. Dal suddetto



pianerottolo, percorrendo un'ulteriore rampa di scale, si arriva ad un pianerottolo dal quale si accede ad un ambiente che sia in progetto d'accertamento che nella realtà è attualmente utilizzato come camera da letto matrimoniale. Nella camera matrimoniale è presente una porta finestra che permette l'accesso ad una veranda - balcone, coperti. Percorrendo un'ulteriore rampa di scale, si arriva ad un pianerottolo dal quale si accede ad una camera da letto ed ad un bagno. Nel progetto di accertamento la camera, singola, ha una superficie di 9 mq ed il bagno di 3.36 mq. Nella realtà la camera risulta di mq 10 anziché mq 9 ed il bagno di mq 2.15 anziché 3.36. Nella suddetta camera singola, nella parete che affianca la scala, è stata realizzata una nicchia con un divisorio in legno.

Sia la camera singola al primo piano che quella al secondo piano non hanno le caratteristiche necessarie per l'attuale utilizzo in quanto la superficie finestra non è sufficiente per raggiungere gli standard minimi igienico sanitari. L'immobile è dotato degli impianti elettrico, idrico, fognario, è dotato di stufa a pellets per il riscaldamento ed è presente un condizionatore al piano terra dei quali non si è potuto constatare il funzionamento. Gli impianti idrico e fognario al piano terra sono realizzati sotto traccia, pertanto non si è potuto appurare la natura dei materiali utilizzati, mentre nel bagno al piano secondo, l'impianto idrico è stato realizzato con tubi in rame non coibentato e le condutture di scarico sono realizzate in pvc. L'immobile è dotato di quadro elettrico ubicato nel soggiorno-cucina nel quale è presente interruttore generale e due interruttori.

L'immobile risulta rifinito, pavimentato con mattonelle di tipo commerciale, intonacato e tinteggiato ad eccezione della facciata esterna sul cortile interno; gli infissi sono con telaio in alluminio e vetro singolo dotati di avvolgibile in pvc ad eccezione degli infissi dei locali al piano terra che si affacciano sul cortile interno che ne sono sprovvisti e degli infissi degli ambienti soggiorno pranzo al piano terra e della camera doppia che sono dotati di persiane con lamelle orientabili realizzate in alluminio.

Caratteristiche interne ed esterne sono state desunte dalle operazioni di osservazione effettuate durante il sopralluogo ed è stata guidata da tabelle elaborate precedentemente al sopralluogo;

Complessivamente lo stato d'uso e di conservazione dell'immobile è da considerarsi in condizioni buone; si evidenziano però degli interventi di manutenzione da effettuare, consistenti nella ripresa della finitura dell'intonaco degradato nella veranda della camera matrimoniale e della eliminazione della muffa da condensa presenti nella camera singola, nel bagno del piano più alto e della vernice in distacco in alcuni punti della camera matrimoniale.

L'immobile presenta i connotati della tipologia residenziale su più livelli.

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 programma cad vettoriale.

Superficie calpestabile interna, al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne è di circa mq 77.89, così distribuita:

Nella tabella che segue, sono stati riportati i mq utili netti dei singoli ambienti che costituiscono l'immobile, come indicati nella planimetria elaborata dal sottoscritto

Denominazione ambiente	Superficie utile netta Mq
Soggiorno-pranzo piano terra	20,79
Cucina piano terra	10,05
Bagno piano terra	5,99
Camera matrimoniale	15,63
Camera singola piano primo	12,96
Camera singola piano secondo	10,21
Bagno secondo piano	2,26
Totale	77,89

Complessivamente la superficie calpestabile interna è di circa 77.89 mq.

La veranda più il balcone coperti al piano primo hanno una superficie calpestabile di circa mq 7,15

Il cortile/posto auto ha una superficie di mq 18,14

Il cortile sul retro ha una superficie scoperta di mq 6,16

La tettoia nel cortile sul retro ha una superficie coperta di circa mq 8,88

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 commerciale è così determinata:

La superficie commerciale al piano terra è di mq 87,32

Le superfici commerciali ponderate:

veranda-balcone coperti è di mq 4.29 (7,15\*60%);

Posto auto mq 3.63 (18,14\*20%)

Area scoperta è di mq 0,62 (6,16\*10%)

La tettoia nel cortile sul retro mq 0,89 (8,88\*10%)

**Complessivamente la superficie commerciale risulta essere di circa mq 87,32**

#### **2.4) Risposta al quesito n°4**

Il sottoscritto accerta parziale conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nell'atto di pignoramento. Nello specifico, i dati catastali risultano differenti, viene indicata la particella 2655 anziché 5212, numerazione ormai superata dalla attuale ma che in passato ne individuava il bene come si evince dalla visura storica aggiornata ed allegata.

#### **2.5) Risposta al quesito n°5**

La planimetria catastale dell'immobile è attualmente presente al N.C.E.U., seppur non aggiornata. La configurazione dell'immobile rappresentata nella planimetria depositata presso gli archivi dell'agenzia del territorio è corrispondente alle planimetrie di progetto della c.e. n.1357 del 1986. Le planimetrie non sono state aggiornate a seguito del rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 3375 del 2009. Le difformità riguardano la distribuzione interna degli ambienti.



Il deposito della planimetria catastale risale al 29/07/1993.

Non sono state apportate modifiche planimetriche al catasto dal sottoscritto per l'aggiornamento alla situazione attuale ma se richiesto si provvederà.

## **2.6) Risposta al quesito 6**

Dai dati rilevati al Comune di Villasor l'immobile ricade, in virtù del Piano Regolatore Generale, strumento urbanistico vigente, nella zona omogenea B, "completamento residenziale", sottozona B2 "completamento esterno" con le seguenti prescrizioni:

- a) Densità edilizia: salvo i casi di deroga ammessi dalle norme di zona omogenea B al capoverso c) dell'art. 11, l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i m. 3,0 mc/mq e contemporaneamente l'indice di copertura non può superare i 0,6 mq/mq. Incrementi di volume sino al limite massimo di 7,0 mc/mq sono subordinati alla predisposizione del piano Attuativo.
- b) Limiti di altezza: le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le eventuali trasformazioni non possono superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, e comunque, l'altezza massima assoluta di m. 10,00 fino ad un numero di 3 piani fuori terra, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di Piano di Recupero (P.d.R.).
- c) Distacchi: nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, è prescritta la conservazione degli allineamenti esistenti; negli altri casi, per gli edifici che fronteggiano strade, la distanza minima assoluta dell'asse stradale e di m. 5,00.

L'edificazione del fabbricato è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 1357 in data 17/02/1986, vista la domanda presentata in data 14/08/1985 da \_\_\_\_\_ per la demolizione e costruzione di un edificio ad uso civile abitazione.

L'immobile è stato realizzato in maniera difforme dal progetto depositato per quanto riguarda la distribuzione interna degli ambienti, come rappresentato nelle tavole grafiche di rilievo. Nel 2009 con la pratica prot. n. 3375 è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria. Attualmente nell'immobile sono presenti alcune difformità rispetto agli elaborati grafici della Concessione in sanatoria, consistenti in :

Ambiente dedicato alla preparazione dei pasti in un locale con destinazione camera d'aria al piano terra di altezza utile pari a 1.70 m, altezza non idonea per l'attuale utilizzo.

Ambiente dedicato a bagno al piano terra con destinazione ripostiglio sottoscala di altezza utile pari a 1.70 m, altezza non idonea per l'attuale utilizzo. La zona angolo cottura dovrà



essere realizzata nel soggiorno pranzo come indicato negli elaborati grafici di progetto, pertanto dovranno essere adeguati gli impianti idrico e fognario per un costo di circa 500 euro.

Tettoia nel cortile esterno realizzata in lastre di fibrocemento non sanabile e pertanto da rimuovere per un costo di circa 2000 euro.

Al piano secondo la camera singola è stata realizzata di dimensioni superiori al quelle indicate negli elaborati grafici, pertanto la superficie finestrata di cui l'ambiente è dotata, non soddisfa le dimensioni minime per essere utilizzata come camera.

Il bagno al piano secondo ha dimensioni inferiori a quelle indicate negli elaborati grafici.

La camera al piano secondo potrà essere adeguata agli standard igienico sanitari necessari per l'utilizzo indicato nel progetto demolendo il tramezzo di separazione della camera stessa ed il bagno, come indicato negli elaborati grafici. con un costo di circa 500 euro. Inoltre è presente una nicchia realizzata in legno nella parete che affianca la scala, la quale potrà essere ripristinata con un costo di circa 550 euro

Per quanto riguarda l'aggiornamento della planimetria catastale per regolarizzare la difformità, si stima una spesa di circa 500 euro.

Dalle ricerche presso gli uffici comunali, non è emersa nessuna richiesta di agibilità/abitabilità.

Il costo per ottenere il certificato di agibilità si stima in circa 1500 euro comprensivi di certificazioni degli impianti.

## ***2.7) Risposta al quesito n°7: Vendita in lotti***

L'immobile in oggetto è un'unità edilizia indipendente alla quale si accede da corte privata con accesso diretto sulla pubblica via. La conformazione e le metrature dell'unità abitativa sono tali da escludere la possibilità di vendita in più lotti.

## ***2.8) Risposta al quesito n°8: Divisibilità in natura***

L'immobile in oggetto non è pignorato pro quota, perciò non risulta necessaria la sua suddivisione in natura.



**2.9) Risposta al quesito n°9**

Al momento dell'accesso l'immobile era manifestamente utilizzato dagli esecutati e dai loro figli.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione o comodato per l'immobile in oggetto.

**2.10) Risposta al quesito n°10**

Come indicato al punto precedente, l'immobile alla data del sopralluogo era utilizzato dagli esecutati e dai loro figli.

**2.11) Risposta al quesito n°11**

L'immobile è privo di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

**2.12) Risposta al quesito n°12**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene pignorato dei debitori è la proprietà derivante da Atto del  Pubblico ufficiale  
Sede  Repertorio n.  registrato in  
data - -COMPRAVENDITAPERVENUTO IN PARTE PER SUCC. A  
DECEDUTO IL  DEN.N.  /OL.  ; IN PARTE PER SUCC. A  
DECEDUTO IL  DEN.  VOL.  IN PARTE PER  
COMPRAVENDITA A ROGITO  DEL  REP.  E SUCCESSIVO  
ATTO DI DIVISIONE A ROGITO  DEL  REP.  . Nota presentata  
con Modello Unico n.  Reparto PI di CAGLIARI in atti dal

**2.13) Risposta al quesito n°13**

Per stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è utilizzato il metodo estimativo per comparazione diretta. Tale metodo permette di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile sulla base del confronto con altri immobili aventi caratteristiche analoghe per posizione, tipologia, vetustà, finiture, stato d'uso e manutenzione di cui si conosca il prezzo. Il metodo prevede la definizione di un parametro reale di confronto; in questo caso è stato scelto il prezzo per metro quadro di superficie



commerciale. Pertanto è stata condotta un'indagine di mercato presso agenzie immobiliari e consultando le inserzioni di vendita su internet (queste ovviamente riportano solo i prezzi richiesti e sono state considerate con molta cautela) relative ad immobili che avessero caratteristiche morfologiche e tipologiche simili a quello in esame.

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

L'elaborazione dei dati rinvenuti relativi all'andamento del mercato immobiliare della zona hanno fatto emergere che il valore a metro quadro oscilla tra i 850 ed i 1300 euro a mq.

Lo scrivente propone quindi di stimare la base d'asta con una quotazione cautelativa di 1050,00 €/mq commerciale.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda di 97,91 mq circa, per cui si calcola la sua superficie commerciale come segue.

	Superficie effettiva mq	Indice mercantile	Superficie corretta mq
	A	B	AxB
Abitazione	97,91	1	97,91
Cortile/posto auto fronte	19,83	0,5	9,91
Cortile retro	16,22	0,1	1,62
veranda	3,31	0,6	1,99
balcone	3,65	0,3	1,09
Superficie commerciale risultante			112,52



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

112,52 mq comm. x 1060,00 €/mq comm. = 119271,20 €

Si deducono 5550 euro per la rimozione della copertura della tettoia nel cortile retrostante, spostamento del tramezzo al piano secondo e adeguamento degli impianti per poter posizionare l'angolo cottura nel soggiorno-pranzo, gli aggiornamenti catastali e spese di certificazione degli impianti e dell'agibilità; si stima un valore commerciale di euro 113721,20 euro circa.

Considerate le condizioni dell'immobile ed i lavori di manutenzione consistenti nel ripristino dell'intonaco nel balcone, la sanificazione degli ambienti per la rimozione della muffa da condensa ed i ripristini, lo scrivente reputa opportuno un ulteriore deprezzamento del valore di stima pari a Due punti percentuali che comporta una riduzione del prezzo della proposta di vendita pari a 2274,42 euro.

Il prezzo di vendita ammonta, con le deduzioni sopra elencate per un deprezzamento pari a circa 6 punti percentuali, a 111446,79 euro.

### **2.14) Risposta al quesito n°14**

L'immobile è una unità immobiliare a schiera indipendente per la quale non esistono spese condominiali e di gestione fisse. Lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è da considerarsi buono, ad eccezione degli interventi di sanificazione degli ambienti con muffa da condensa, dello spostamento di un tramezzo al piano secondo, dei ripristini dell'intonaco nella veranda al piano primo e della rimozione della copertura in fibrocemento della tettoia nel cortile retrostante.

### **2.15) Risposta al quesito n°15**

È stata predisposta 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; È stato predisposto anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip che precede le risposte ai quesiti.



### **3) SINTESI DEI RISULTATI**

- Immobilabile pignorato:** Unità immobiliare indipendente di 112,50 mq commerciali in Villasor (Cagliari) su tre livelli, dotato di posto auto e cortile retrostante, insistente su lotto identificato al F. 51 Part. 5212.
- Passaggi di proprietà:** Sembra dimostrata la continuità dei passaggi di proprietà come illustrato al punto 2.2.
- Conformità:** Nell'immobile risultano alcune difformità rispetto al progetto (di sanatoria) autorizzato dal comune in quanto nel soggiorno pranzo non è presente l'angolo cottura, al piano secondo sia il bagno che la camera singola hanno misure differenti e nel cortile interno è presente una tettoia non sanabile. Risulta comunque rispettata la volumetria realizzata e le dimensioni delle superfici degli altri ambienti dell'intera unità. La planimetria depositata presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio non è stata aggiornata a seguito del rilascio della concessione edilizia in sanatoria.
- Vendibilità in lotti:** L'immobile, per la sua conformazione, non è divisibile in più lotti per la vendita.
- Occupazione:** L'immobile risulta non locato ed alla data del sopralluogo era utilizzato dagli esecutati e dai loro figli.
- Vincoli:** L'immobile non risulta sottoposto a vincoli.
- Oneri condominiali:** L'immobile è unità indipendente e non fa parte di condominio



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI - PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.ES. 39/2021

Stima: Si stima che il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, con le opportune detrazioni, sia pari ad euro 111446,79.

### Conclusioni

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e ritenendo di aver espletato il mandato conferitogli, rassegna la presente Relazione Tecnica e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con osservanza

Cagliari 10/03/2023

Il Consulente Tecnico  
(Dott Ing. Daniele Marrocu)

