

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 129/2022



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE: DOTT. SSA FLAMINIA IELO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. GABRIELLA SIMBULA

1

Dott. Ing. Gabriella Simbula  
Via Dante 93 – 09128 – Cagliari  
Tel. 070 497443 - Cell. 3397410203  
Emai: gabrisimb@fiscali.it – PECgabriella.simbula@ingpec.eu  
Cod. Fisc: SMBGRL59C62B354F - Partita Iva n. 01670530920

R. ES. 129/2022

Firmato Da: SIMBULA GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPECS.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a73dbe08100995090dd23842ade916d1



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

SOMMARIO

1.		Premessa ed elenco quesiti	3
2.1		Svolgimento operazioni di consulenza	7
2.2		Foglio riepilogativo	9
3.		Risposte ai quesiti	10
	3.1	Quesito 1 – Invio informativa	10
	3.2a	Quesito 2a - Verifica della documentazione	11
	3.2b	Quesito 2b – Predisposizione elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	12
	3.2c	Quesito 2c – Acquisizione mappe censuarie	12
	3.2d	Quesito 2d - Acquisizione atto di provenienza ultraventennale	13
	3.2e	Quesito 2e - Verifica certificato stato civile	14
	3.3	Quesito 3 – Descrizione dell’immobile	14
	3.4	Quesito 4 - Conformità della descrizione all’atto di pignoramento	18
	3.5	Quesito 5 – Aggiornamento dati catastali	19
	3.6	Quesito 6 – Verifica conformità urbanistica	20
	3.7	Quesito 7 – Verifica possibilità vendita in lotti	23
	3.8	Quesito 8 – Pignoramento pro quota	23
	3.9	Quesito 9 – Stato di occupazione dell’immobile	24
	3.10	Quesito 10 – Acquisizione provvedimento di assegnazione immobile	25
	3.11	Quesito 11 – Verifica sussistenza vincoli di inalienabilità ed indivisibilità	25
	3.12	Quesito 12 – Gravami di censo, livello o uso civico	25



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

3.13	Quesito 13 – Stima dell’immobile	26
3.14	Quesito 14 – Verifica degli oneri condominiali	28
3.15	Quesito 15 – Predisposizione check list	28
4.	Conclusioni ed elenco allegati	28

**1. PREMESSA ED ELENCO DEI QUESITI**

Ill.mo Sig. Giudice Dott. ssa Flaminia Ielo, io sottoscritta ing. Gabriella Simbula, con studio in Cagliari via Verdi 27, iscritta all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2267, in data 23/02/2024, sono stata nominata Consulente Tecnico d’Ufficio dalla S.V.I. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n°129/2022, creditore

contro il

Sottoscritto il giuramento di rito in data 05/03/2024, con la quale mi veniva conferito 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 vent’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;*



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- 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 (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
4. **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
5. **Proceda** – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc. dd. Immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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 dell'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 dell'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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

*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 di 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 ed 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 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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 P.C.T; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato.rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

2.1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver sottoscritto l'accettazione dell'incarico del 05.03.2024, in data 07/03/2024, io sottoscritta C.T.U. procedevo all'invio dell'informativa: una copia tramite Raccomandata a ricevuta di ritorno alla [REDACTED] ed una copia tramite PEC all'indirizzo dell'avvocato [REDACTED] nominata in rappresentanza della [REDACTED]. La ricevuta di ritorno della raccomandata postale è stata riconsegnata alla sottoscritta il 14.03.2024.

Ho proceduto poi all'acquisizione di visure e planimetrie catastali; si segnala a tal proposito la difficoltà incontrata, in quanto l'immobile in oggetto non risulta individuato nel catasto terreni e non è visualizzabile all'interno del foglio di pertinenza. Questa situazione ha comportato un'estensione della ricerca anche al Fg. 708 (ALL 02 VISURA CATASTALE – ALL. 03 VISURA STORICA – ALL 04 PLANIMETRIA CATASTALE - ALL 05 MAPPA FOGLIO 708 - ALL 06 MAPPA FOGLIO 709- ALL 25 VISURA AGGIORNATA – ALL. 26 VISURA STORICA AGGIORNATA – ALL. 27 VISURA TERRENO AGGIORNATA – ALL. 28 MAPPA AGGIORNATA - ALL. 29 PLANIMETRIA AGGIORNATA) tramite il sito dell'Agenzia del Territorio di Cagliari.

Ho Inviato richiesta il 14/05/2024 presso lo studio Notarile del dott. Enrico Ricetto per l'acquisizione dell'atto di compravendita del 25/07/2001 relativo all'immobile sito in ARBUS 09031 (SU) VIA Caprera 2 (già vico Il Caprera 2) riportato nel catasto fabbricati alla sez. G Fg. 9 mapp. 957 categoria A4 (Abitazione di tipo popolare) classe 01 piano terra e primo vani 5 Rendita Catastale € 134,28, pervenuto in tale data, per il 50% della proprietà suddivisa con il fratello [REDACTED]. Il documento è stato acquisito il 14/05/2024 (ALL. 07 – ROGITO).



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il 16/05/2024 ho inoltrato agli uffici dell’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari, l’istanza tramite P.E.C., per accesso agli atti amministrativi in possesso dell’Amministrazione, ed in particolare l’esistenza di eventuali Contratti di Locazione sussistenti per l’immobile in esame.

L’Agenzia delle Entrate ha fornito risposta il 22.05.2024 e trasmesso il contratto di locazione (ALL. 14 Contratto locazione), si tratta di un contratto di comodato d’uso gratuito a tempo indeterminato (Contratto di locazione “Precario”), stipulato il 16.07.2014 tra gli allora proprietari [REDACTED]

Il 15/05/2024, ho inviato PEC all’ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Arbus, con la richiesta per l’accesso agli Atti, tendente ad ottenere i documenti relativi alla Concessione Edilizia, dell’immobile, oggetto di perizia, ed acquisirne i titoli abilitativi. L’amministrazione ha protocollato la richiesta al n. 9696 del 16/05/2024.

Il 22.05.2024 l’amministrazione ha inviato la documentazione allegata (ALL 08 AUTORIZZ. 252/2001 – ALL 09 AUTORIZZ. 156/2002 – ALL 10 AUTORIZZ. 26/2003 – ALL 11 AUTORIZZ. 275/2005 – ALL. 12 NOTA UFF. TECNICO).

Il giorno 31.07.2024. alle ore 9.30, viene eseguito il sopralluogo Peritale alla presenza del delegato dell’Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari, sig. [REDACTED] del sopralluogo viene data comunicazione alla [REDACTED]

[REDACTED] a [REDACTED] (ALLEGATO 01 – VERBALE SOPRALLUOGO). Durante le operazioni di sopralluogo è stata verificata la consistenza della proprietà tramite misurazioni e rilievi fotografici, (ALLEGATO 15 FOTO IMMOBILE), e la rispondenza di quanto realizzato con gli elaborati (ALL. 08 AUTORIZZAZIONE 252/01 – ALL. 09 AUTORIZZAZIONE 156/02 – ALL. 10 AUTORIZZAZIONE 26/03 – ALL. 11 AUTORIZZAZIONE 275/05 – ALL. 13 NOTA UFFICIO TECNICO) depositati presso il Comune di Arbus e rappresentato nell’elaborato catastale (ALL 04 PLANIMETRIA CATASTALE – ALL. 29 PLANIM. CAT AGGIORNATA).



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

2.2 FOGLIO RIEPILOGATIVO

Procedimento 129/2022		Giudice Dott.ssa Flaminia Ielo	CTU Gabriella Simbula
PARTI	CREDITORE		
	ESECUTATO		
IMMOBILE	APPARTAMENTO DI DUE LIVELLI: PIANI TERRA E PRIMO		
UBICAZIONE IMMOBILE	ARBUS 09031 – Vico Il Caprera n.2		
RIFERIMENTI CATASTALI	N.C.E.U catasto fabbricati del Comune di Arbus sez. G Fg. 9 mapp. 957 categoria A4 (Abitazione di tipo popolare) classe 01 piano terra e primo vani 5 Rendita Catastale € 134,28		
ANNO DI COSTRUZIONE	Ante 1939		
TIPOLOGIA	Casa in linea di due livelli fuori terra		
AMBIENTI	PIANO TERRA: Soggiorno/ingresso - Disimpegno/Scale- Cucina – Bagno – Cortile PIANO PRIMO: Disimpegno/Scale – Camera - Camera – Bagno – Balcone - Terrazza		
STATO DI MANUTENZIONE CONSERVAZIONE	Da ristrutturare e risanare		
SUPERFICIE APPARTAMENTO	84.3 m <sup>2</sup>		
SUPERFICIE NETTA RESIDENZIALE	66.1 m <sup>2</sup>		
AREEE SCOPERTE	19.7		
SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE	90.2 m <sup>2</sup>		
VALORE/m <sup>2</sup> DI PERIZIA	700 €/m <sup>2</sup>		
VALORE COMMERCIALE	63'140 €		
COSTI PER RIPRISTINARE STATO CONFORME	18'000 €		
VALORE DI PERIZIA IMMOBILE	45'000 €		
ZONA P.U.C.	A – CENTRO STORICO		
ABITABILITA'	NO		
LIBERO/OCCUPATO	Al 31/07/2024 occupato senza titolo, ordine di rilascio immediato del Tribunale.		
LICENZA EDILIZIA	NON REPERIBILE		
AUTORIZZAZIONI	252/01 - 156/2002 - 26/2003 - 275/05		
ABUSI	Difformità sanabili		
PERCENTUALE PIGNORAMENTO	100%		
VINCOLI	NO		
SERVITU'	NO		



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

3. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N.1

1. *Provveda* –

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

L'informativa è stata inviata in duplice copia, il 08/03/2024 mediante raccomandata all'indirizzo

di [REDACTED]

[REDACTED] ed in formato digitale il 07/03/2024 all'indirizzo PEC dell'avvocato, da quest'ultima nominata [REDACTED]

Ricevuta di ritorno di consegna della raccomandata del 14/03/2024.

QUESITO N.2

*a) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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*



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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 G.E., l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

2a) La documentazione di cui all'articolo 567 2° comma C.P.C. è presente; in particolare la certificazione notarile, redatta il 24/05/2022, dal dott. Alessio Sanna, Notaio in Nuoro, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania. Da suddetta certificazione si evince che i beni oggetto dell'esecuzione sono costituiti da:

Immobile sito nel Comune di Arbus, distinto nel Catasto Fabbricati nella sez. G, foglio 9 Mappale 957, categoria A/4 via Caprera civico 2, piani terra e primo, totale mq 77, escluse aree scoperte totale mq 75.

L'immobile risulta intestato a



Successivamente (20/12/2023) è stata acquisita dalla procedura ulteriore certificazione notarile, redatta dalla dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli, nella relazione viene



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

confermata l'identificazione dell'immobile eccetto che per l'indirizzo che viene indicato come:  
vico Il Caprera n. 2.

Essendomi recata sul posto posso confermare che questo risulta il corretto indirizzo.

2 b) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli tutt'ora in essere:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Cagliari il 19/05/2022 ai nn. 15952/11800 emesso dal Tribunale di Cagliari e notificato il 02/05/2022 contro   per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore di  gravante sull'immobile in oggetto.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Cagliari il 06/10/2007 ai nn. 40033/7753 atto notarile pubblico del Notaio Dolia Marcello (Cagliari) del 02/10/2007, rep. 25915/12697, per €104.000,00 a garanzia di mutuo, di €52.000,00 da rimborsare in anni 20 contro   per la quota di 1/2 di piena proprietà a favore di   gravante sull'immobile in oggetto.

2 c) Si sono acquisite la planimetria catastale e le visure catastali dell'immobile che risulta essere censito al Catasto Fabbricati Arbus (CA) alla sez. G Fg. 9 mapp. 957 categoria A4 (Abitazione di tipo popolare) classe 01 piano terra e primo vani 5 Rendita Catastale € 134,28, Indirizzo **Via Caprera n.2**. Piena proprietà 1/1.

Nella fase di acquisizione della documentazione si è constatato che l'indirizzo dell'immobile non risulta corretto, che nella visura non risulta associato al catasto terreni e l'edificio non è individuabile sull'estratto di mappa e sul foglio 709 di appartenenza dell'immobile (ALL. 02 VISURA CATASTALE – ALL. 03 VISURA STORICA – ALL. 04 PLANIMETRIA CATASTALE – ALL. 06 MAPPA FG.709)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Per questo motivo in data 27/05/2024 mi sono recata presso gli uffici del catasto, a seguito dell'incontro con i responsabili dell'ufficio dell'agenzia del territorio si è deciso di procedere con la seguente modalità:

richiedere l'inserimento in mappa dell'ingombro e della particella dell'immobile e l'associazione a particella catasto terreni, per via telematica, utilizzando il servizio preposto alle variazioni catastali.

La richiesta è stata inoltrata il 05/08/2024.

Il 03/09/2024 l'Agenzia delle Entrate comunica di aver provveduto alle seguenti correzioni: Associazione dell'immobile al catasto terreni Fg. 709 part. 113 e correzione indirizzo: **Vico II Caprera n. 2.**

**A questo punto si evidenzia, inoltre, che al Catasto terreni non risulta il frazionamento della particella 113 sul quale insiste l'immobile oggetto di perizia.**

2 d) Tra la documentazione acquisita è presente la certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatta dalla Dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli, da questa relazione e dalla visura storica si deducono i seguenti passaggi di proprietà nel ventennio:

- In morte della [redacted] l'immobile, è ereditato dal [redacted] con testamento olografo del 14/06/2000, pubblico ufficiale dott. [redacted] in Guspini repertorio 47336 UR sede Sanluri (CA), registrato in data 26/09/2000.
- [redacted]  
[redacted]  
[redacted], pubblico ufficiale [redacted]  
[redacted] sede Iglesias (CA), repertorio n. 414, racc. n. 118 trascritto a Cagliari il [redacted]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

10/08/2001. [REDACTED] acquistano ciascuno per 1/2 della proprietà in esame.

- Successione ex LEGE di [REDACTED] del 28/03/2021 sede Cagliari (CA), giusta denuncia del 04.03.2022 Registrazione volume 88888 n. 80600, registrato in data 24/02/2022, trascrizione ai nn. 6970/5015 Reparto PI di Cagliari, in atti dal 08/03/2022, con la quale il decuius lasciava al fratello [REDACTED] 1/2 della piena proprietà di detto bene; con atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cagliari, il 13/11/2023, trascritto presso la Conservatoria di Cagliari addì 20/12/2023 ai nn. 42108/31842, concernente dichiarazione di erede, il Tribunale dichiara che [REDACTED] [REDACTED], per averne accettato tacitamente l'eredità. La continuità delle trascrizioni nel ventennio viene infine ribadita dal Giudice dell'esecuzione nell'Udienza del 23/02/2024.

2 e) Il soggetto esecutato è il sig. [REDACTED]  
[REDACTED] Tra la documentazione agli atti non risulta presente il Certificato di stato civile dell'esecutato pertanto, la sottoscritta CTU in data 16/05/2024 presentava istanza all'ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Arbus avente ad oggetto richiesta di certificati anagrafici e di stato civile. La stessa richiesta veniva protocollata dall'ufficio al n. 9719 del 16/05/2024, certificati trasmessi il 06.06.2024 (ALL. 20 CERTIFICATO DI RESIDENZA – ALL. 21 CETIFICATO DI STATO CIVILE).

QUESITO N.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.);*



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

L'IVG ha provveduto a comunicare attraverso avvisi depositati presso l'immobile, la necessità di avere accesso all'appartamento, poiché non si sono avuti riscontri, lo stesso ha segnalato la situazione al Giudice della procedura, la quale ha emesso un decreto di sgombero. Non avendo riscontri, da parte degli occupanti l'immobile, sono state avvisate le Forze dell'Ordine per poter avere accesso al bene da stimare. In data 31.07.2024 mi sono recata sul posto con il delegato dell'IVG ed il fabbro. Gli occupanti l'immobile hanno consentito l'accesso e si è pertanto effettuato il sopralluogo (ALLEGATO 01 – VERBALE SOPRALLUOGO).

L'I.V.G. ha posto un termine ultimo per il rilascio dell'immobile, accettato dagli occupanti.

L'immobile in esame è ubicato nel Comune Arbus (SU) (A359), in **vico secondo Caprera n.2**, è un appartamento indipendente, distinto all' N.C.E.U catasto fabbricati Fg. 9 mappale 957 (Abitazione di tipo popolare) classe 01 - piano terra e primo - vani 5 - Rendita Catastale € 134,28.

L'immobile è composto a piano terra da soggiorno/ingresso, camera/disimpegno con scala, cucina, bagno e cortile di pertinenza esclusiva, antistante l'ingresso ed attraverso il quale si accede all'appartamento. Al primo piano si trovano, oltre la scala, due camere da letto, un disimpegno un bagno con accesso alla terrazza ed un piccolo balcone accessibile da una delle due camere da letto.

L'immobile è situato nel centro storico di Arbus, a circa 250 m dalla fermata A.R.S.T. delle linee 205-208-211 di via della Fratellanza con le rispettive tratte: Guspini - Fluminimaggiore, Villacidro – Costa verde e Pabillonis - Cagliari.

Arbus dista circa 75 km da Cagliari e 30 km dal mare e dalle spiagge di Piscinas e Scivu.

L'edificio in cui si trova l'immobile è di complessivi due livelli ed ha una copertura ad unica falda, di debole pendenza, verso la strada.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Attualmente l'immobile è occupato, senza titolo dai sigg.

L'immobile è in via di liberazione, per il medesimo è stato emesso ordine di sgombero dal Giudice dell'Esecuzione, in data 05.07.2024.

Rispetto a quanto descritto negli elaborati progettuali, peraltro scarsamente definiti, risulta che la finestra sul vico Il Caprera è stata chiusa e non tutti gli interventi programmati con le autorizzazioni 252/01, 156/02, 26/03 e 275/05 (ALLEGATO 08 AUTORIZZAZIONE 251/01, ALLEGATO 09 AUTORIZZAZIONE 156/02, ALLEGATO 10 AUTORIZZAZIONE 26/03, ALLEGATO 11 AUTORIZZAZIONE 275/05) sono stati realizzati. In particolare l'ultima autorizzazione del 2005 non è stata ritirata dal richiedente, come, verbalmente, a me riferito dall'amministrazione.

Si descrive pertanto, di seguito lo stato di fatto rilevato nel sopralluogo peritale.

Si accede all'edificio a mezzo di un cancello, non automatizzato, in ferro a doppia anta a battente, della larghezza di circa 3 m. che si apre al n.2 del vico Il Caprera. Dal cancello d'ingresso si accede ad un piccolo cortile (Superficie **6.3 m<sup>2</sup>**) antistante l'accesso all'abitazione, costituito da una portafinestra a tre ante. Da qui, si accede direttamente ad un ambiente soggiorno/ingresso (Superficie netta **11.4 m<sup>2</sup>**) comunicante con il disimpegno finestrato (Superficie netta **12.2 m<sup>2</sup>**) dal quale si accede alle scale per il piano primo e su cui si apre la cucina (Superficie netta **7.7 m<sup>2</sup>**); da quest'ultimo ambiente si accede al bagno (Superficie netta **4.6 m<sup>2</sup>**).

Al primo piano si trova un piccolo disimpegno (Superficie netta **3.0 m<sup>2</sup>**), di arrivo della scala, sul quale si aprono due camere da letto (Superficie netta rispettivamente **10.1 m<sup>2</sup>** e **11.5 m<sup>2</sup>**), una delle quali con accesso al balcone (Superficie **4.0 m<sup>2</sup>**) ed un bagno (Superficie netta **5.6 m<sup>2</sup>**), con accesso alla terrazza (Superficie netta **9.4 m<sup>2</sup>**).

L'altezza netta interna è 3.05 m al piano terra e 2.9 m al piano primo.

La superficie netta, abitabile, coperta dell'immobile, risulta pari a **66.1 m<sup>2</sup>**.

Lo stato attuale dell'immobile è descritto nell'elaborato planimetrico da rilievo (ALL. 16 PLANIMETRIA STATO DI FATTO).



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

L'edificio in esame confina sui lati Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est con altre proprietà, il lato Nord-Est affaccia sul Vico Il Caprera.

Per quanto riguarda l'aero-illuminazione questa risulta insufficiente nel disimpegno al primo piano (anche se non richiesta, ma questo ne preclude l'utilizzo come camera), la cucina è priva finestra ed il bagno si apre direttamente sulla cucina senza un disimpegno di comunicazione.

L'appartamento ha esposizione Nord-est e Sud-Ovest.

L'immobile è stato realizzato ante 1939, come specificato dall'ufficio tecnico comunale (ALLEGATO 13 NOTA UFFICIO TECNICO).

Gli uffici comunali, sempre nell'allegata nota, specificano che non è presente originaria concessione anche a seguito di incendio che, nel 2017, ha danneggiato l'archivio cartaceo.

Sono presenti diverse autorizzazioni riferentisi all'immobile:

- 1) Autorizzazione 252/2001 del 21/09/2001, con la quale si autorizzava ai lavori di manutenzione del bagno, dell'impianto elettrico, realizzazione di intonaci e tinteggiature, manutenzione delle aperture, delle gronde del tetto e la trasformazione di una finestra in porta (ALL. 08 AUT. 252/2001).
- 2) Autorizzazione 156/2002 del 06/08/2002 per realizzazione di muro di confine sui lati Nord-Est e Sud-Est per evitare l'affaccio su altra proprietà, costruzione di un balcone e bagno al primo piano (ALL. 09 AUT. 156/2002).
- 3) Autorizzazione 26/2003 del 04/03/2003 per allargamento dell'ingresso dal cortile fino a m. 3.00, sostituzione dell'infilso e trasformazione di finestra in portafinestra (ALL. 10 AUT. 26/2003).
- 4) Autorizzazione 275/2005 del 17.11.2005 per il completamento delle opere di cui alle precedenti autorizzazioni, costruzione di un bagno, muro di confine, modifiche alle aperture, realizzazione di tamponatura del vano scala, trasformazione di finestra in porta nel vicolo (ALL. 11 AUT. 275/2005).



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

L'edificio ha le seguenti caratteristiche costruttive: Muratura portante perimetrale in blocchi di pietra calcarea, laterizio e cls dello spessore variabile 30/55 cm, tramezzi in laterizio; solai in latero cemento e porzione di copertura in legno (bagno piano secondo). La copertura è ad unica falda con rivestimento in pannelli ondulati e coronamento in tegole di laterizio tipo coppo, pavimentazione interna, parte in gres porcellanato, parte in graniglia e parte in cemento colorato; soglie in marmo, battiscopa in gres porcellanato. I bagni hanno un rivestimento sulle pareti fino ad un'altezza di circa 2.00 m la cucina ha un rivestimento in gres porcellanato di altezza di m. 1.50-1.80. Gli infissi interni sono costituiti da porte ad anta in legno tamburato cieche. infissi esterni parte in legno con persiane cieche e parte in alluminio verniciato con vetro semplice e scurini a persiana.

Le due facciate esterne, sono trattate ad intonaco liscio ma non tinteggiate.

Per quanto riguarda gli impianti l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico. Non è presente impianto di riscaldamento e raffrescamento (solo un caminetto in cucina).

Si osserva che l'immobile si trova in precarie condizioni di manutenzione e che richiedono risanamento e ristrutturazione (ALL. 15 – FOTO IMMOBILE), gli impianti presenti non risultano a norma.

QUESITO N.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;*



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

L'indirizzo riportato nel pignoramento e nei dati catastali risulta non corretto; la documentazione acquisita riporta via Caprera 2 (già vico Il Caprera n. 2), mentre l'immobile risulta situato in Vico Il Caprera n. 2. Pertanto i dati riportati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene.

La sottoscritta CTU provvede all'inoltro della richiesta di correzione il 05/08/2024, il 03/09/2024, l'Agenzia delle Entrate comunica di aver provveduto alla correzione dell'indirizzo che risulta: Vico Il Caprera n. 2.

QUESITO N.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;*

L'immobile risulta regolarmente accatastato alla sez. G Foglio 9 mapp. 957 del Comune di Arbus, ma nella fase di acquisizione della documentazione si sono riscontrate le seguenti difformità:

- l'immobile non è individuabile sull'estratto di mappa e sul foglio 709 di appartenenza dell'immobile
- L'immobile non risulta associato al Fg. E particella del catasto terreni
- L'indirizzo dell'immobile non è Via Caprera n. 2 ma Vico Il Caprera n. 2.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Per questo motivo in data 27/05/2024 mi sono recata presso gli uffici del catasto, a seguito dell'incontro con i responsabili dell'ufficio dell'agenzia del territorio si è deciso di procedere con la seguente modalità:

richiedere l'inserimento in mappa dell'ingombro e della particella dell'immobile e l'associazione a particella catasto terreni, per via telematica, utilizzando il servizio preposto alle variazioni catastali.

La richiesta è stata inoltrata il 05/08/2024.

Il 03/09/2024 l'Agenzia delle Entrate comunica di aver provveduto alle seguenti correzioni: Associazione dell'immobile al catasto terreni Fg. 709 part. 113 e modifica indirizzo: Vico Il Caprera n. 2.

L'agenzia delle entrate segnala, inoltre, che al Catasto terreni non risulta il frazionamento della particella 113 sul quale insiste l'immobile oggetto di perizia.

QUESITO N.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'art. 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti*



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

*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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no, per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;*

L'immobile oggetto di perizia è situato in zona A: centro storico di Arbus. (ALL. 17 ZONIZZAZIONE PUC – ALL. 18 STRALCIO NORME PUC – ALL. 19 PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO).

Parte dell'edificio, oggetto della perizia, risulta presente nelle mappe catastali d'impianto del 1939 (ALL. 13 NOTA UFFICIO TECNICO). L'attuale conformazione scaturisce da successivo ampliamento. L'immobile ha subito diverse trasformazioni in parte autorizzate dall'amministrazione Comunale.

- a. L' autorizzazione 252/2001 è priva di elaborati grafici, pertanto non consente precise osservazioni relativa alla conformità;
- b. con la successiva autorizzazione 156/02 si richiede di poter realizzare un muro sul confine e la possibilità di costruire un bagno ed un balcone al primo piano. Il bagno è stato realizzato in maniera difforme da quanto assentito.
- c. L' Autorizzazione 26/2003 richiede l'allargamento dell'ingresso dal cortile fino a m. 3.00, sostituzione dell'infisso e trasformazione di finestra in portafinestra. Dal sopralluogo si rileva solo la parziale realizzazione di quanto richiesto.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Rispetto alla precedente autorizzazione nell'elaborato grafico è presente una finestra al piano terra (ambiente disimpegno con affaccio sul vico Il Caprera), non rilevata nello stato di fatto (da documenti fotografici acquisiti risulta presente nel 2007).

- d. Infine con l'autorizzazione 275/05, si richiede la possibilità di completare le opere non realizzate precedentemente oltre che la trasformazione di finestra in portafinestra e la chiusura con tramezzo della scala. Le opere non sono state realizzate.

Pertanto in conclusione nello stato di fatto dell'immobile si evidenziano le seguenti difformità rispetto alle autorizzazioni rilasciate:

1. Al piano terra non è presente la finestra del disimpegno
2. La cucina non ha aerazione diretta
3. Il bagno apre sulla cucina, senza disimpegno ed è stato realizzato di maggiori dimensioni rispetto al progetto
4. Il bagno non è aerato e non è presente impianto di aerazione forzata.
5. Il bagno al primo piano si presenta con una disposizione diversa rispetto a quello rappresentato nell'autorizzazione 156/02.

Per ripristinare una situazione conforme alle autorizzazioni il sottoscritto CTU ritengo opportuni di procedere con accertamento di conformità con opere, per interventi già completamente realizzati:

1. Al piano terra ritengo sia opportuno ripristinare la finestra esistente per consentire al "disimpegno" un utilizzo anche come camera, in quanto attualmente l'ambiente non rispetta la normativa igienico sanitaria per quel che riguarda la superficie aeroilluminante che risulta inferiore ad 1/8 dell'area della camera.
2. Per ottenere l'aerazione diretta della cucina occorre realizzare il pozzo di luce, previsto nelle autorizzazioni, con conseguente riduzione delle dimensioni del bagno a piano terra.
3. Con la realizzazione del pozzo di luce l'accesso al servizio igienico risulterà disimpegnato.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

4. Il bagno potrà avere aero-illuminazione diretta sul pozzo di luce.
5. Si ritiene che l'attuale disposizione del bagno al primo piano ne consenta una più completa fruizione, rispetto a quella prevista nell'autorizzazione, pertanto sarà esclusivamente necessario procedere con l'accertamento di conformità e disporre un parapetto sul lato terrazza prospiciente il pozzo di luce.

I costi di sanatoria, comprensivi di sanzione e spese tecniche si stimano in **6\*500 €**.

QUESITO N.7

---

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

Il bene pignorato è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Arbus, alla Sez. G, Fg. 9, mappale 957, è costituito da un unico appartamento che non si presta ad essere suddiviso in lotti.

QUESITO N.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*



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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;

L'immobile è pignorato per l'intero 100% della proprietà del sig. [REDACTED]

QUESITO N.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 di 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 ed 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);*

L'esecutato non risiede nell'immobile pignorato (ALL. 20 – RESIDENZA). L'immobile risulta occupato, senza titolo, dai [REDACTED] Su richiesta di liberazione dell'immobile, inoltrata al Giudice della RGE, dall'I.V.G. il 02.07.2024, la dott.ssa Flaminia Ielo, con provvedimento del 05.07.2024 ordina l'immediato rilascio dell'immobile in favore del



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Custode Giudiziario. Alla data del sopralluogo gli occupanti, ancora presenti, assicurano di procedere alla liberazione dell'appartamento.

QUESITO N.10

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

[REDACTED] (ALL. 21 STATO CIVILE).

QUESITO N.11

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

Sugli immobili oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N.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;

Dalle verifiche effettuate, non è emersa la presenza di tali diritti gravanti sugli immobili oggetto di perizia di stima.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

QUESITO N.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;*

Per la valutazione dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che questo assumerebbe, in regime di libera commercializzazione, si ritiene adeguato il criterio che si basa sull'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di riferimento il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale (€/m<sup>2</sup>). In particolare, per gli immobili oggetto di perizia, si è proceduto ad un'analisi del mercato per immobili della stessa tipologia ed ad uso residenziale. Ci si è riferiti ad immobili in vendita nelle zone limitrofe e circostanti.

Il prezzo di mercato per immobili della stessa tipologia si è osservato attestarsi tra i 500/800 €/m<sup>2</sup>, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno adottare un valore unitario che tenga conto della vetustà dell'edificio, delle condizioni di scarsa manutenzione dell'immobile, dei lavori necessari per riportarlo a normali condizioni d'uso. Dal valore ottenuto verrà poi detratto l'importo relativo al costo di ripristino per riportare l'immobile nella situazione conforme al progetto presentato all'amministrazione comunale.

Si ritiene congruo un valore pari a **700 €/m<sup>2</sup>**.

26

Dott. Ing. Gabriella Simbula  
Via Dante 93 – 09128 – Cagliari  
Tel. 070 497443 - Cell. 3397410203  
Email: gabrisimb@fiscali.it – PECgabriella.simbula@ingpec.eu  
Cod. Fisc: SMBGRL59C62B354F - Partita Iva n. 01670530920

R. ES. 129/2022

Firmato Da: SIMBULA GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a73dbe08100995090dd23842ade916d1



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Stabilito il più probabile prezzo unitario si procede pertanto alla definizione della stima del complesso immobiliare, valutandone la superficie commerciale.

SUPERFICI IMMOBILE E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

DESTINAZIONE D'USO SUPERFICIE	SUPERFICIE [m <sup>2</sup> ]	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE [m <sup>2</sup> ]
PIANO TERRA	45.9	100%	45.9
PIANO PRIMO	38.4	100%	38.4
Cortile/balcone terrazza	19.7	30%	5.9
TOTALE			<b>90.2</b>

Considerato il valore unitario pari a 700 €/m<sup>2</sup>

SUPERFICIE	Valore unitario	Valore immobile
90.2 m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>	<b>63'140 €</b>

Da questa cifra si detrae il costo per le spese tecniche di concessione in sanatoria **6'500 €** ed i relativi lavori edili già elencati nella risposta al quesito 6. Per i lavori di ripristino si stima un importo di circa **11'500 €**. (ALL. 23 COMPUTO ESTIMATIVO)

Il risultato della riduzione, del complessivo importo di spese tecniche e lavori edili pari a **18'000 €**, porta il valore dell'immobile a 45'140 €. Con le opportune approssimazioni, si determina per l'immobile il valore commerciale più probabile pari a:

**€ 45'000 (Euro QUARANTACINQUEMILA)**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

QUESITO N.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 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'immobile non fa parte di un condominio.

QUESITO N.15

**Predisponga** la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica P.C.T.; 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; Si predisponga check list (ALL. 22 check list) e foglio riassuntivo formato rtf (IN RELAZIONE).

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Gabriella Simbula consegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Allegati	Descrizione sintetica Documento	Allegati	Descrizione sintetica Documento
ALL. 01	Verbale Sopralluogo	ALL. 16	Stato di fatto da rilievo
ALL. 02	Visura catastale	ALL. 17	Stralcio PUC
ALL. 03	Visura catastale storica	ALL. 18	Stralcio norme PUC



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ALL. 04	Planimetria catastale	ALL. 19	Piano particolareggiato
ALL. 05	Mappa foglio 708	ALL. 20	Certificato di residenza
ALL. 06	Mappa foglio 709	ALL. 21	Certificato di stato civile
ALL. 07	Rogito	ALL. 22	Ceck List
ALL. 08	Autorizzazione 252/01	ALL. 23	Computo estimativo
ALL. 09	Autorizzazione 156/02	ALL. 24	Ricevuta Comune di Arbus
ALL. 10	Autorizzazione 26/03	ALL. 25	Visura catastale aggiornata
ALL. 11	Autorizzazione 275/05	ALL. 26	Visura storica aggiornata
ALL. 12	Allegato alla 275/05	ALL. 27	Visura terreno aggiornata
ALL. 13	Nota uff. Tecnico	ALL. 28	Mappa Fg.709 aggiornata
ALL. 14	Contratto di locazione	ALL. 29	Planimetria catastale aggiornata
ALL. 15	Foto immobile	ALL. 30	Documento Identità CTU

Cagliari, 05/09/2024

Il C.T.U. (Dott. Ing. Gabriella Simbula)

