



**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Montaldo Ilaria, nell'Esecuzione  
Immobiliare 131/2021 del R.G.E.



promossa da

SRING SPV S.R.L.

(P. IVA e C.F. 05074030262)



contro



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Ilaria Montaldo

Piazza Gallie, n. 32, 09128 Cagliari (CA)  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**SOMMARIO**



1. Premessa .....	3
2. Localizzazione dell'immobile oggetto di pignoramento .....	6
3. Svolgimento delle operazioni peritali.....	6
4. Risposta ai quesiti.....	7
5. Conclusioni.....	14
6. Allegati .....	15



## 1. Premessa

La sottoscritta Dott. Ing. Iliaria Montaldo, nata a Cagliari il 24/10/1969, con studio professionale ad Assemmini (CA), Via Meucci n.6, email [ilaria.montaldo@gmail.com](mailto:ilaria.montaldo@gmail.com), PEC [ilaria.montaldo@ingpec.eu](mailto:ilaria.montaldo@ingpec.eu), Tel. 347 9745150, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4874 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Cagliari, con Decreto di nomina del 08/09/2022, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura R.G.E. n. 131/2021 dalla G.E. Dott.ssa Flaminia Ielo e in data 15/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per dare risposta ai quesiti posti:

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

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) alleghi 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) alleghi 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, e 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.

## 2. Localizzazione dell'immobile oggetto di pignoramento

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di consulenza tecnica è un fabbricato unifamiliare elevato a due piani fuori terra con destinazione d'uso civile abitazione ubicato nel comune di Senorbì (SU), Vico I Carlo Sanna n.7, come identificabile nella mappa urbana sottostante.



Individuazione immobile oggetto di pignoramento

## 3. Svolgimento delle operazioni peritali

Ricevuto, in data 8 settembre 2022, il decreto di nomina come CTU nella procedura n.131/2021 del R.G.E., il giorno 15 settembre 2022 ho prestato giuramento di rito per l'accettazione dell'incarico che ho inviato al G.E. per via telematica.

In data 8 settembre 2022 il G.E. nomina custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione della parte debitrice, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari.

Acquisita la documentazione a corredo della procedura ho richiesto e ottenuto attraverso il portale telematico dell'Agenzia del Territorio la visura catastale storica e la planimetria catastale per la corretta individuazione del bene pignorato (Allegati n.2 n.3).

In data 7 novembre 2022 ho inviato ai signori \_\_\_\_\_, tramite le Raccomandate AR n.20071942396-7 e n.20071942393-4, e ai Creditori, precedente e intervenuti, tramite email certificata, lettera di comunicazione di avvio operazioni peritali programmate per la data del 24 novembre 2022 ore 9:30.

Per motivi di salute della sottoscritta non è stato possibile svolgere il sopralluogo peritale programmato per il 24 novembre 2022.

In data 15 ottobre 2022 ho inviato alla email certificata del Comune di Senorbi, [protocollo@pec.comune.senorbi.ca.it](mailto:protocollo@pec.comune.senorbi.ca.it), la richiesta di accesso agli atti per l'ottenimento della documentazione necessaria per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile oggetto della presente consulenza.

In data 24 gennaio 2023 ho ricevuto un'informativa dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari relativamente alla sospensione della procedura esecutiva sino al 24/07/2023.

In data 13 settembre 2023, a seguito di accordi telefonici con la signora \_\_\_\_\_, viene effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato alla presenza dei signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ e del collaboratore del CTU, \_\_\_\_\_ (Allegato n.4 – verbale di sopralluogo).

#### 4. Risposta ai quesiti

**Quesito n.1:** *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*

L'informativa per il debitore è stata inviata in data 7 novembre 2022 tramite le Raccomandate AR n.20071942396-7 e n.20071942393-4 ai signori \_\_\_\_\_ insieme alla lettera di avvio delle operazioni peritali e consegnata a mano il giorno 13/09/2023 in occasione del sopralluogo e sottoscritta per ricevuta dai suddetti (vedi Allegato n.5).

**Quesito n.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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

La documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. presente nel fascicolo telematico della procedura risulta completa. In alcuni documenti l'ubicazione dell'immobile pignorato è al numero civico 5 ma il numero civico esatto è 7.

**Quesito n.2 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;*

Dall'analisi della documentazione a corredo della procedura e in particolare del Certificato Notarile redatto dalla Dottoressa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, ai sensi dell'art.567,

secondo comma c.p.c. e delle visure ipotecarie effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cagliari, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 07/03/2024, è stato possibile ricostruire l'elenco delle formalità pregiudizievoli come di seguito riportato (Allegato n.6):

**Iscrizioni**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritta a Cagliari il 15/07/2011

Reg. gen. 21977 - Reg. part. 4171

Importo totale: € 240.000,00

A favore di: BANCA DI SASSARI SPA

Contro: , per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2

Immobile sito nel comune di Senorbi distinto al N.C.E.U. al Foglio 4, Mappale 859, Subalterno 5, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 6 vani, Rendita Catastale € 522,91.

**Trascrizioni**

- COSTITUZIONE DI VINCOLO

Trascritto a Cagliari il 15/07/2011

Reg. gen. 21978 - Reg. part. 15331

A favore di: REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA – ASSESSORATO AI LAVORI PUBBLICI

Contro: , per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2

Immobile sito nel comune di Senorbi, vico I Carlo Sanna n.5, distinto al N.C.E.U. Sezione Urbana A, Foglio 4, Mappale 859, Subalterno 5, Abitazione di tipo civile Categoria A/2, Consistenza 6 vani, piano T-1.

- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Trascritto a Cagliari il 27/07/2011

Reg. gen. 23185 - Reg. part. 16187

A favore di: per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2

Contro: Piseddu Anna Maria per la quota di 1/4 e Usai Marcellino per la quota di 3/4

Immobile sito nel comune di Senorbi, vico I Carlo Sanna n.5, distinto al N.C.E.U. Sezione Urbana A, Foglio 4, Mappale 859, Subalterno 5, Abitazione di tipo civile Categoria A/2, Consistenza 6 vani, piano T-1.

- ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ

Trascritto a Cagliari il 27/07/2011

Reg. gen. 23186 - Reg. part. 16188

A favore di: Usai Marcellino per la quota di 1/4, Usai Maria Antonietta per la quota di 1/4, Usai Giacomina per la quota di 1/4, Usai Tarcisio per la quota di 1/4

Contro: Usai Priamo per la quota 1/1

Immobile sito nel comune di Senorbi, vico I Carlo Sanna n.5, distinto al N.C.E.U. Sezione Urbana A, Foglio 4, Mappale 859, Subalterno 5, Abitazione di tipo civile Categoria A/2, Consistenza 7,5 vani, piano T-1.

ASTE  
GIUDIZIARIE

– VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

Trascritto a Cagliari il 30/04/2021

Reg. gen. 13209 - Reg. part. 9887

A favore di: SPRING SPV S.r.l.

Contro: per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2

Immobile sito nel comune di Senorbi, vico I Carlo Sanna n.5, distinto al N.C.E.U. Sezione Urbana A, Foglio 4, Mappale 859, Subalterno 5, Abitazione di tipo civile Categoria A/2, Consistenza 6 vani, piano T-1.

Sussiste continuità delle trascrizioni dell'ultimo ventennio.

**Quesito n.2 c):** *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e 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;*

Non è stato necessario acquisire le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene in quanto lo stesso si trova nel centro del comune di Senorbi ed è correttamente identificabile mediante indirizzo e numero civico.

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

Poiché nella documentazione della procedura è presente il Certificato Notarile ai sensi dell'art.567, secondo comma c.p.c. predisposto dalla Dottoressa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone non è stato necessario acquisire l'atto di provenienza ultraventennale.

**Quesito n.2 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 e il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.;*

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, pertanto è stato acquisito dagli uffici del Comune di Senorbi, da cui risulta che gli esecutati sono coniugati in regime di separazione dei beni (Allegato n.7). Il pignoramento è stato notificato a entrambi i debitori.

**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.);*

L'immobile pignorato è un fabbricato unifamiliare a destinazione d'uso residenziale ubicato nel comune di Senorbi (SU), con ingresso principale su vico I Carlo Sanna n.7. L'immobile confina su due lati con la strada vico I Carlo Sanna e su altri due lati con proprietà di terzi.

Pagina 9

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Ilaria Montaldo

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE

Catastalmente, come da visura catastale (Allegato n.2), il bene è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 4, Particella 859, Sub 5.

La tipologia edilizia è quella del fabbricato unifamiliare, costituito da due piani fuori terra, il cui accesso avviene mediante una porta sul fronte strada vico I Carlo Sanna n.7.

L'immobile è distribuito su due livelli, al piano terra troviamo l'ingresso-soggiorno-angolo cottura, un bagno con antibagno e un balcone, una rampa di scale conduce al piano primo nel quale troviamo un disimpegno dal quale si accede, a destra a un balcone e a sinistra a tre camere, una locale lavanderia e un bagno.

Dal punto di vista delle finiture interne, il bene presenta un generale stato di conservazione discreto. Relativamente ai prospetti questi risultano non completati in quanto non tinteggiati ma solo intonacati.

Le pareti e i soffitti, sono in generale in buono stato di conservazione a eccezione di alcune zone delle camere al piano primo e del soffitto e parapetto dei balconi, sia del piano terra che del piano primo, dove sono visibili tracce di umidità.

L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento autonomo costituito da una stufa a pellet installata al piano terra e una caldaia autonoma per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Gli impianti elettrico e idrico sono, da un esame a vista, in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il grado generale di conservazione dell'immobile può considerarsi nel complesso discreto.

Vedere documentazione fotografica di cui all'Allegato n.1.

**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;*

I dati indicati nel pignoramento consentono una corretta individuazione del bene.

**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, a eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*

Il fabbricato pignorato è regolarmente accatastato e la documentazione catastale acquisita, planimetria e visura catastale, risulta coerente con la situazione approvata.

**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'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;

Secondo lo strumento urbanistico comunale, Tavola T.04U.1K, allegata alla presente relazione all'Allegato n.8, l'immobile pignorato ricade in zona urbanistica B – completamente residenziale: "Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A" art. 2) Zonizzazione delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale del comune di Senorbi.

Dall'analisi della documentazione fornita dall'ufficio tecnico del comune di Senorbi, l'immobile pignorato risulta essere stato edificato in base al seguente titolo abilitativo corredato dai relativi elaborati grafico-progettuali:

- Concessione di licenza di costruzione edilizia comune di Senorbi n.4/1975 (Allegato n.9).

Dal confronto tra lo stato di fatto del bene e gli elaborati progettuali allegati al suddetto titolo abilitativo è emerso che il fabbricato come si presenta allo stato attuale è difforme in quanto la distribuzione interna è totalmente diversa dal progetto approvato.

Poiché presso il Comune di Senorbi non sono stati reperiti altri titoli abilitativi sull'immobile pignorato, si può ritenere che non siano state presentate al Comune di Senorbi le necessarie pratiche edilizie per le modifiche attualmente esistenti che, invece, sono state denunciate catastalmente, come risulta dalla visura storica estrapolata dal sito dell'Agenzia del Territorio e allegata alla presente relazione tecnica (Allegato n.2).

Tale situazione di difformità può essere sanata con la presentazione di una comunicazione di mancata SCIA in accertamento di conformità presso il Comune di Senorbi e il contestuale pagamento della sanzione.

I costi da sostenere dell'ottenimento del titolo in sanatoria si stimano in circa € 6.000,00 per le spese tecniche per la predisposizione della suddetta documentazione, oneri di segreteria, sanzioni e pratica per l'ottenimento della dichiarazione di agibilità.

Non è stata reperita la dichiarazione di agibilità sull'immobile pignorato che potrà essere richiesta successivamente alla definizione della pratica di mancata SCIA in accertamento di conformità.

**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 e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato unifamiliare indipendente che per tipologia e dimensioni non è possibile vendere in più lotti distinti.

**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 e 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;

L'immobile è pignorato per intero.

**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** (e 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);

Da quanto accertato in fase di sopralluogo peritale il bene risulta "occupato dai debitori e suoi familiari".

**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;

L'immobile risulta "occupato dai debitori e suoi familiari".

**Quesito n.11:** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Non risulta l'esistenza sul bene pignorato di 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;

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.

**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 procedere alla determinazione del valore dell'immobile innanzitutto si è proceduto a determinare la consistenza dello stabile, le cui superfici sono state calcolate mediante le misure rilevate durante il sopralluogo e successivamente verificate sul posto.

Per il calcolo si è tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni) nonché dell'utilizzo di coefficienti di differenziazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso (Fonte: *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato n.5: istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*).

La superficie commerciale delle pertinenze esclusive si ottiene mediante i seguenti coefficienti di ragguaglio:

*Balconi, terrazzi, patii e similari:*

comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>;

*Giardino:*

- 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

Ambienti	Consistenza	Superficie calpestabile (m <sup>2</sup> )	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente differenziazione pertinenze	Superficie commerciale
Piano terra	Locali abitabili	68,00	80,00	1	80,00
Piano primo	Locali abitabili	64,00	78,00	1	78,00
<b>TOTALE IMMOBILE</b>		<b>132,00</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>158,00</b>
Spazi scoperti	Balcone p.t.		5,40	0,30	1,62
	Balconi p.1		9,70	0,30	2,91
<b>TOTALE PERTINENZE</b>		<b>---</b>	<b>15,10</b>	<b>---</b>	<b>4,53</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>162,53</b>

La superficie commerciale dell'immobile, arrotondando per eccesso, risulta essere pari a **m<sup>2</sup> 163,00**.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, si è proceduto con la metodologia diretta, basata sulla comparazione del bene da valutare con altri aventi caratteristiche simili per ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, nonché per specifiche peculiarità quali lo stato d'uso e manutenzione, adeguatezza degli impianti esistenti, conformità rispetto ai titoli abilitativi.

Tale metodo è applicabile quando si verifica una serie di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che a esso possono ricondursi (mono parametrici, pluriparametrici).

Per la valutazione del bene pignorato si è proceduto a effettuare delle indagini presso accreditati operatori del settore immobiliare operanti nel territorio di Senorbi e presso l'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari facendo riferimento a beni

compravenduti con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello pignorato al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

Attraverso le suddette analisi si è ottenuto un valore di mercato pari a €/mq 850,00.

Moltiplicando la superficie commerciale pari a mq 163,00 per il valore di mercato considerato, pari a €/mq 850,00, si ottiene un valore di mercato del fabbricato pari a:

**Superficie totale mq 163,00 x €/mq 850,00 = € 138.550,00 (diconsi euro centotrentottomilacinquecentocinquanta/00)**

Al valore di mercato così ottenuto devono essere dedotti i costi tecnici e la sanzione per la prateria di Accertamento di conformità per mancata SCIA stimati in € 5.000,00.

€ 138.550,00 - € 6.000,00 = € 132.550,00

In conclusione il valore di mercato del bene pignorato è:

**€ 132.550,00 (diconsi euro centotrentaduemilacinquecentocinquanta/00)**

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

L'immobile pignorato è un fabbricato indipendente e non inserito in un contesto condominiale pertanto non sono presenti spese condominiali.

**Quesito n.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;

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 è riportata nell'Allegato n.10.

## 5. Conclusioni

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, 8 marzo 2024

La C.T.U.

Dott. Ing. Ilaria Montaldo



Ilaria Montaldo

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
6. **Allegati**

1. ALLEGATO n.1 – Documentazione fotografica;
2. ALLEGATO n.2 – Visura catastale storica per immobile n. T46011 del 15/10/2022, Catasto Fabbricati, comune di Senorbi, Foglio 4, Particella 859, Sub 5;
3. ALLEGATO n.3 – Planimetria catastale;
4. ALLEGATO n.4 – Verbale di sopralluogo del 13/09/2023;
5. ALLEGATO n.5 – Informativa per il debitore sottoscritta per ricevuta;
6. ALLEGATO n.6 – Elenco formalità pregiudizievoli;
7. ALLEGATO n.7 – Certificato di matrimonio ;
8. ALLEGATO n.8 – Elaborato strumento urbanistico vigente Comune di Senorbi;
9. ALLEGATO n.9 – Concessione edilizia n.4 comune di Senorbi n.4/1975 + elaborati grafico-progettuali;
10. ALLEGATO n.10 – Check list controlli effettuati.

**ASTE GIUDIZIARIE®**

