

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Flaminia Ielo



Esecuzione Immobiliare n°73/2023

Promossa da:

Sig.ra

Con

Contro: Sig

ASTE
GIUDIZIARIE.it

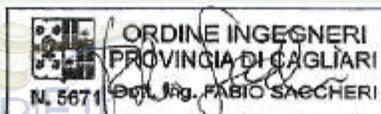
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Immobile sito in Elmas (CA)

via del Pino Solitario n°4

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Fabio Saccheri



ASTE
GIUDIZIARIE



INDICE:

1) PREMESSA.....	3
2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	5
3) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.....	6
4) ALLEGATI.....	13



1) PREMESSA

ASTIE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Ing. Fabio Saccheri, con studio sito in Cagliari, via Gianturco n°13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al numero 5671 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici delle Sezioni Civili del Tribunale di Cagliari, è stato nominato in qualità di C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, in data 26/10/2023, dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Flaminia Ielo.

Depositato per via telematica il verbale di giuramento il giorno 13/11/2023, il sottoscritto ha accettato l'incarico di consulenza tecnica relativamente ai quesiti così formulati:

1) *provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa del 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 dei documenti 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, tenendo conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge condono applicabile; quantificando 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 di 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'art. 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 i suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o

esibiti:

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

2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine della redazione della presente il sottoscritto ha proceduto ad indagini sui luoghi oggetto di perizia nonché presso gli uffici competenti in materia tecnica, fiscale e legale.

Previa comunicazione tramite raccomandata A/R e P.E.C. alle parti, lo scrivente ha fissato la data di inizio delle operazioni peritali sul luogo oggetto di esecuzione per il giorno 11/01/2024.

In tale data il sottoscritto ha compiuto il sopralluogo con la presenza del Sig. [REDACTED] il quale lo ha accompagnato presso tutti gli ambienti dell'immobile pignorato e gli ha permesso di effettuare un rilievo metrico e fotografico al fine di poter meglio descrivere lo stato attuale dei luoghi.

Il sottoscritto C.T.U., eseguiti i rilievi metrici e fotografici del suddetto immobile, compiuti i dovuti accertamenti urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Elmas, acquisite le informazioni sui vincoli esistenti, compiuti i dovuti aggiornamenti delle visure catastali, ed espletate le indagini immobiliari nella zona, formula le seguenti risposte ai quesiti del Giudice.

3) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE**Quesito n°1 – Informativa del debitore**

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto, prima di ogni altra attività, ad inviare alla sig. [REDACTED] l'*informativa del debitore*, predisposta dallo stesso Tribunale di Cagliari, in data 12/12/2023, tramite pec e Raccomandata A/R.

Quesito n°2 - Verifica della Documentazione in atti e Stato Civile dell'esecutato

- a) Il sottoscritto C.T.U., presa visione della documentazione in atti, ne rileva la sua completezza ai sensi dell'art 567, 2° comma c.p.c.
b) Sulla base dei documenti in atti, l'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di seguito indicate:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	
Trascrizione del 18/12/2012 Part. 25946 Gen. 32905 Verbale Pignoramento	<i>Favore:</i> [REDACTED] <i>codice fiscale:</i> [REDACTED] <i>Contro:</i> [REDACTED] <i>grato a</i> [REDACTED] <i>per la quota pari a 1/1 (intero);</i> <i>Avente per oggetto l'immobile sito in Comune di Elmas distinto al N.C.E.U. Foglio 4 mapp. 3671</i> <i>Atto Ufficiale Giudiziario Repertorio 6240/2012 del 17/11/2012</i>
Iscrizione del 10/02/2015 Part. 332 Gen. 4202 Ipoteca Legale	<i>Favore:</i> [REDACTED] <i>Contro:</i> [REDACTED] <i>per la quota pari a 1/1 (intero);</i> <i>Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del d.p.r. N. 602 del 1973)</i> <i>Documenti successivi correlati:</i> <i>1 - Annotazione n. 209 del 20/01/2017 (cancellazione totale)</i> <i>Avente per oggetto l'immobile sito in Comune di Elmas distinto al N.C.E.U. Foglio 4 mapp 3671.</i> <i>Pubblico ufficiale Equitalia Centro S.P.A. Repertorio 1834/2515 del 28/01/2015</i>
Trascrizione del 29/03/2017 Part. 6760 Gen. 9069 Domanda Giudiziale	<i>Favore:</i> [REDACTED] <i>Contro:</i> [REDACTED] <i>Contro:</i> [REDACTED] <i>Avente per oggetto l'immobile sito in Comune di Elmas distinto al N.C.E.U. Foglio 4 mapp 3671;</i> <i>Revoca Atti Soggetti a trascrizione</i> <i>Pubblico ufficiale Tribunale Di Cagliari Rep. 4304 del 17/03/2017</i>
Trascrizione del 06/12/2017	<i>Favore:</i> [REDACTED] <i>Favore:</i> [REDACTED] <i>Contro:</i> [REDACTED] <i>Contro:</i> [REDACTED]

Part. 25715 Gen. 34927 Domanda Giudiziale	<i>Avente per oggetto l'immobile sito in Comune di Elmas distinto al N.C.E.U. Foglio 4 mapp 3671; Revoca Atti Soggetti A Trascrizione Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 20179/2017 del 30/10/2017</i>
Iscrizione del 24/05/2022 Part.2454 Gen. 16441 Ipoteca Giudiziale	<i>Favore: [REDACTED] Contro: [REDACTED] Avente per oggetto l'immobile sito in Comune di Elmas distinto al N.C.E.U. Foglio 4 mapp 3671; Ipoteca Giudiziale di euro 165.000,00 derivante da decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 27 aprile 2022 rep.703.</i>
Iscrizione del 24/05/2022 Part.2455 Gen. 16441 Ipoteca Giudiziale	<i>Favore: [REDACTED] Contro: [REDACTED] Avente per oggetto l'immobile sito in Comune di Elmas distinto al N.C.E.U. Foglio 4 mapp 3671; Ipoteca Giudiziale di euro 55.000,00 derivante da decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 27 aprile 2022 rep. 703.</i>
Trascrizione del 10/03/2023 Part. 5940 Gen. 8122 Verbale Pignoramento	<i>Favore: [REDACTED] Favore: [REDACTED] Contro: [REDACTED] la quota pari a 1/1 (intero); Avente per oggetto l'immobile sito in Comune di Elmas distinto al N.C.E.U. Foglio 4 mapp 3671. Atto Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello Repertorio 854/2023 del 01/03/2023</i>
QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE	
Trascrizione del 20/11/1981 Part. 20612 Gen. 24816 Atto di Donazione	<i>Favore: [REDACTED] Contro: [REDACTED] per la quota pari a 1/1 (intero); Avente per oggetto gli immobili siti in Comune di Cagliari/Elmas nel CT: Foglio 4 mappale 438 di Ha 0.08.50 e Foglio 4 mappale 221 di Ha 0.01.35. Atto di donazione rogito Notaio Paola Vassena in data 28 ottobre 1981 rep. 9245/2191</i>
Trascrizione del 27/01/2015 Part. 2614 Gen. 2913 Atto di Compravendita	<i>Favore: [REDACTED] Contro: [REDACTED] per la quota pari a 1/1 (intero); Avente per oggetto l'immobile sito in Comune di Elmas distinto al N.C.E.U. Foglio 4 mapp. 3671 di Ha 0.09.85, <u>generata dalla fusione dei mappali 438 di Ha 0.08.50 e mapp 221 di Ha 0.01.35. Documenti successivi correlati:</u> 1 - annotazione n. 1356 del 26/04/2017 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale); 2 - annotazione n. 4242 del 13/12/2017. (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale); 3 - annotazione n. 1834 del 24/05/2022 (inefficacia relativa) Atto a rogito Notaio Ricetto Enrico rep. 49447/24156 del 22/01/2015</i>

e) Il sottoscritto C.T.U., riscontrata la presenza di un rapporto di coniugio del [REDACTED] ha acquisito l'estratto dell'Atto di Matrimonio (celebratosi a Cagliari il [REDACTED] dove [REDACTED])

risulta che lo stesso è coniugato in regime di separazione dei beni; il sottoscritto C.T.U ha inoltre acquisito, in data 06/11/2023, la visura camerale della [REDACTED] (in allegato).

Quesito n°3 - Descrizione dell'Immobile

L'immobile pignorato è ubicato in via **del Pino Solitario n°4**, nel Comune di Elmas (CA), distante circa 12 km da Cagliari.

All'immobile si perviene percorrendo, da Cagliari, la S.S. 130; attraversato il secondo ingresso al centro abitato di Elmas, svoltando a sinistra, si perviene in via del Pino Solitario, al civico n°4.

Tale bene è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Elmas con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	R.C.L. (€)
4	3671	--	A/2	3	7 vani	221 mq	542,28

L'immobile in esame risulta essere una villa unifamiliare, ad uso civile abitazione, posta al piano terra con annessa cantina al piano seminterrato e situata all'interno di un lotto di terreno di superficie pari a circa mq 975.

Tale lotto confina con un altro terreno (non oggetto di pignoramento) di proprietà della [REDACTED] distinto al C.T. Foglio 4 mappale 4170 e prospiciente la via del Pino Solitario, al civico n°4.

I due lotti risultano completamente separati da una recinzione in legno.

In sede di sopralluogo l'immobile pignorato è accessibile esclusivamente tramite il lotto confinante, situato sul lato destro (censito al C.T., Foglio 4 mapp. 4172, non oggetto di pignoramento) anch'esso di proprietà della stessa [REDACTED] avente ingresso, non carrabile, ubicato in via del Pino Solitario, al civico n°4A.

Inoltre, sempre sul lato destro il lotto pignorato confina con una strada privata, collegata con la viabilità principale, mentre sugli altri due lati confina con lotti di proprietà altrui.

Nel dettaglio, attraverso un cancello in ferro si accede al cortile (di circa 725 mq) di pertinenza dell'immobile pignorato, quindi di seguito si perviene al loggiato che ospita l'ingresso vero e proprio della villa in esame, la quale si presenta in stato di disordine.

Il piano terra è costituito nel complesso da tre camere da letto, una cucina, due bagni, un salone, un ingresso e un corridoio, per una superficie utile calpestabile di circa mq 137; attraverso una rampa di scale interna si accede al piano seminterrato, dove è ubicato uno scantinato, di circa 36 mq calpestabili; all'esterno sono presenti il già citato loggiato, una veranda (per una superficie complessiva di circa mq 37) ed una tettoia, di circa mq 40, aperta su tre lati, situata nel prospetto laterale dell'edificio, lato salone.

Inoltre, nello stesso cortile sono ubicati un garage, di circa 37 mq e un locale caldaia (privo di qualsiasi dispositivo termico) di circa 9 mq, anch'essi oggetto di pignoramento.

L'edificio in esame, in buono stato conservativo, risulta essere di forma pressoché rettangolare; è costituito nel complesso da struttura portante su fondazioni in calcestruzzo armato; i solai sono posti in opera con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio mentre la copertura è a tetto.

Il pavimento interno risulta in gres porcellanato; gli infissi (sia interni che esterni) sono in legno, così come il portone d'ingresso dell'immobile.

I bagni hanno il rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica (così come la cucina) e sono dotati di sanitari.

Quesito n°4 - Conformità descrizione nell'Atto di Pignoramento

La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quella attuale ed ha consentito di individuare il bene pignorato, e nello specifico:

- *Unità immobiliare intestata alla [REDACTED] con sede [REDACTED] e precisamente: Comune censuario: Elmas. Destinazione d'uso: Civile Abitazione - Categoria A/ 2 - Classe 3. Ubicazione: Via Del Pino Solitario 2, piano seminterrato e terra della consistenza di 7 vani catastali con annessa area cortilizia di pertinenza, confinante, nell'insieme [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo altri. Identificata Catastalmente: Foglio 4 mapp. 3671 piano SI/T Cat. A/2 Classe 3 vani 7 Ren 542 di proprietà: per 1/1 della [REDACTED] con sede in Elmas, giusto atto del 22 gennaio 2015, rogito Notaio Enrico Ricetto, rep. 49.447, racc. 24.156, (atto oggetto di revoca), compresa ogni sua accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato, anche se successivamente introdotto.*

Si precisa che, attualmente, il riferimento del bene pignorato è via del Pino Solitario n°4.

Quesito n°5 - Aggiornamenti catastali

In base ai rilievi effettuati, la planimetria catastale dell'immobile pignorato (redatta nel 1985) è conforme con lo stato di fatto, anche se si rileva lo spostamento della porta della camera n°1, tuttavia senza alcuna variazione della consistenza dell'unità residenziale.

In questi casi (Circolare Agenzia del Territorio n°2/2010 del 09/07/2010) non è obbligatorio presentare la dichiarazione di variazione in catasto poiché tali interventi (spostamenti di porte, tramezzi etc) non modificano la rendita catastale.

Inoltre si riscontrano anche altre difformità, come meglio specificato nel quesito successivo e pertanto, prima di procedere al necessario aggiornamento dal punto di vista catastale, si rende necessaria una regolarizzazione dello stesso immobile dal punto di vista amministrativo e urbanistico.

Quesito n°6 - Utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico Comunale, Conformità Urbanistica, Certificato di Agibilità

Sulla base di indagini urbanistiche, ai sensi del vigente P.U.C. del Comune di Elmas l'immobile oggetto del pignoramento, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 4 part. 3671, ricade all'interno della Zona di completamento residenziale "B2a", indicata come "Area di completamento a media densità edilizia (edificazione dopo gli anni '50)".

La zona B individua gli ambiti ad uso prevalentemente residenziale del centro edificato, priva complessivamente di valori storico-artistici e/o ambientali e che non necessitano di rilevanti trasformazioni urbanistiche; è altresì la zona in via di sviluppo al contorno del centro edificato, con un livello di urbanizzazione sufficiente per consentire l'edificazione diretta.

Gli interventi consentiti per la zona B2a sono normati dall'art. 6 delle N.T.A del P.U.C.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Elmas l'immobile oggetto di pignoramento risulta conforme alla Concessione Edilizia originaria n°63/149 del 14/07/1983 e alla successiva Concessione in Sanatoria n°2S/2001 del 26/03/2001 relativa a "Variante ed ampliamento fabbricato per civile abitazione sito in Via del Pino Solitario n°2" anche se, rispetto a quest'ultima, in sede di sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità, per le quali non risulta

alcun tipo di autorizzazione e/o concessione edilizia, nello specifico:

1) la presenza di una tettoia di circa 40 mq, situata sul prospetto laterale, lato salone;
Tale tettoia supera la profondità massima ammissibile, pari a 2 mt, prevista dall'Art.128 comma a) del R.E., determinando in questo modo la creazione di volumi in aumento rispetto a quelli legittimamente approvati.

Perciò si ritiene che si debba procedere alla rimozione della tettoia, con costi stimati in € 2.000,00.

2) l'accesso carrabile originario del lotto, che si interfaccia con la strada privata confinante, risulta essere stato murato.

Si ritiene che, considerando anche la presenza del garage, tale accesso carrabile debba essere ripristinato, in conformità al progetto approvato, relativo alla Concessione in Sanatoria del 2001.

L'immobile in esame ricade nelle seguenti aree sottoposte a tutela:

- Zona "D" del Piano di Rischio Aeroportuale di Elmas, normato dagli art. 2.1 e 2.2.

Tale zona risulta caratterizzata da un livello minimo di tutela e finalizzata a garantire uno sviluppo del territorio in maniera opportuna e coordinata con l'operatività aeroportuale; sono ammessi sia interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che interventi di nuova costruzione come previsti dal Piano Urbanistico Comunale; inoltre va evitata la realizzazione di interventi puntuali (infrastrutture) ad elevato affollamento.

Dall'accesso agli atti non risulta essere presente il certificato di agibilità/abitabilità per l'immobile pignorato.

Quesito n°7 - Formazione di lotti

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che l'immobile pignorato rientri in un giudizio d'indivisibilità in considerazione del fatto che ha una consistenza impostata per un'unica unità immobiliare.

Pertanto, un frazionamento e una divisione in due o più lotti dello stesso comprometterebbero irreparabilmente un razionale e conveniente utilizzo della destinazione attuale.

Quesito n°8 - Pignoramento pro quota

L'immobile è stato pignorato per intero comprensivo delle pertinenze e accessori.

Quesito n°9 - Stato dell'immobile (possessione del bene)

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risulta nella piena disponibilità della [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita del 22/01/2015 rep. 49447/24156, rogito del notaio Dott. Enrico Ricetto (in allegato).

In data 13/11/2023 è stata eseguita una ispezione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari (con esito negativo) volta alla identificazione di eventuali contratti di affitto e/o locazione.

Quesito n°10 - Caso di separazione o divorzio degli esecutati

Non esiste nessun caso di separazione o divorzio previsto dal presente quesito.

Quesito n°11 - Vincoli sui beni pignorati

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o d'indivisibilità sull'immobile pignorato in questione.

Quesito n°12 - Usi civili

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello, o uso civico, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

Quesito n°13 - Valore dell'immobile pignorato

Per quanto riguarda la stima, deve essere premesso e precisato che:

- 1) La valutazione va intesa come diretta e unica, anche se articolata;
- 2) I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- 3) In base a quanto esposto sopra la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura;
- 4) Il procedimento di stima è da considerarsi propedeutico e preparatorio, va inteso come uno studio e non è assolutamente vincolante nelle sue peculiarità;
- 5) Il giudizio di stima deriva da esso ma non è una conseguenza matematica, infatti va inteso come il risultato di uno studio in cui si utilizzano dei parametri (i più obiettivi possibili) ma comunque soggettivi anche se generalmente utilizzati nella pratica dell'estimo civile;
- 6) Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà, tenendo conto di diversi elementi quali ubicazione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- 7) La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo miglior utilizzo.

Il bene pignorato è stato, pertanto, valutato col metodo di stima comparativo, in funzione della sua superficie.

Nello specifico, si è fatto riferimento alla compravendita di immobili della zona di Elmas aventi caratteristiche intrinseche paragonabili a quello in esame (ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, etc) e si è tenuto conto dei valori indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2023).

Sulla base di tali analisi, tenendo presente l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e lo stato di manutenzione dello stesso, è stato stimato dal sottoscritto C.T.U il valore per unità di superficie (Vu), in funzione della destinazione d'uso, pari a **1.100,00 (€/mq)**.

Tale valore unitario **Vu** (€/mq) va riferito alla superficie commerciale **Sc**, determinata nel modo seguente:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici con tramezzi interni e tamponature perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (mansarde, seminterrati, etc).

Ambiente	Sup. Netta (mq)	Superficie Lorda (mq)	C.C. (%)	Superficie Lorda Commerciale (mq)
Piano Terra	137,23	158,50	100	158,50
Veranda+Loggiato	37,34	37,34	60	22,40
Scantinato	35,78	44,65	50	22,33
Garage	36,85	36,85	50	18,43
Locale caldaia	9,20	9,20	15	1,38
Cortile	725,00	725,00	3	21,75
Totale				244,79

Il valore più probabile del bene (**Vm**) è ricavato dal prodotto del Valore Unitario **Vu** e della superficie commerciale **Sc** così determinata, $Vm = Vu \times Sc$.

Sc (mq)	Vu (€/mq)	Vm(€)
244,79	1.100,00	269.269,00

Infine, tenendo presente i costi per la rimozione della tettoia e arrotondando, il più probabile valore di mercato a corpo del bene è di € 265.000,00.

(Diconsi Duecentosessantacinquemila/00 euro)

Quesito n°14 – Spese fisse di manutenzione, oneri condominiali

Sull'immobile oggetto di pignoramento non si rileva la presenza di oneri di natura condominiale.

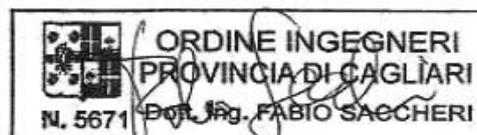
Quesito n°15 – Check list

Il sottoscritto C.T.U ha predisposto la check-list con i principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 e l'ha depositata in modalità telematica P.C.T.; è stato altresì predisposto un foglio riassuntivo con tutti i dati, la cui stampa è stata inserita prima delle risposte ai quesiti.

Ritenendo di aver svolto completamente ed esaurientemente il mandato ricevuto il sottoscritto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione della Il.^{ma} Vostra per qualsiasi chiarimento e ringraziandoLa per la fiducia accordatagli.

Cagliari, li 12/04/2024

Il C.T.U
Fabio Saccheri





4) ALLEGATI

1. Stralcio Planimetrico P.U.C Comune di Elmas
2. Vista aerea immobile
3. Planimetria catastale con estratto di mappa
4. Concessione edilizia in sanatoria 2S-2001
5. Tavola unica progetto 2S-2001
6. Planimetria stato di fatto
7. Relazione Fotografica
8. Atto compravendita rep. 49447/24156
9. Visura catastale immobile
10. Visura camerale [REDACTED]
11. Estratto atto di matrimonio
12. Verbale Operazioni Peritali

