

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



**OGGETTO: Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 99/20 del R.Es.**

Promossa da  
XXX  
a carico di  
XXX XXX, ,  
c.f. XXX;  
XXX XXX  
c.f. XXX;  
XXX XXX,  
c.f. XXX.



**G.Es.: Dottoressa IELO FLAMINIA**

**C.T.U.: Geometra FILIPPO CASTI**

**UDIENZA: 18/01/2023**



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### 1- PREMESSA

Su incarico affidatogli dall' Ill.mo Signor Giudice dell' Esecuzione del 15/04/2022, il sottoscritto Filippo Casti, nato a Carbonia il 05 Gennaio 1971, geometra libero professionista con studio in Carbonia, al n. 19 della Via Lubiana, regolarmente iscritto all' Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari col n. 2227 ed all' Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti l' Ill.mo Giudice dell' esecuzione gli veniva affidato 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 venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*  
*b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*  
*c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

- d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;
- 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) proceda, prima di tutto, all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie



variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

- 6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*
- 7) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del*



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

- 8) *se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- 9) *accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*
- 10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore 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**

Lo scrivente, con l'ausilio di un collaboratore, alla presenza della Sig.ra XXX XXX e del Sig. XXX XXX (figlio), procede in data 12 Luglio 2022, ore 15:00 e seguenti, ad eseguire l'accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento, procedendo alle necessarie misurazioni mediante distanziometro laser Leica e metro rigido per gli interni, ricevitore



satellitare GNSS Geomax per le aree esterne, nonché alle fotografie interne ed esterne necessarie (ALLEGATO 1).

### 3- RISPOSTE AI QUESITI

#### - QUESITO N° 1

L' informativa per il debitore è stata inviata a mezzo raccomandata n° 130987884958 in data 07/06/2022, e consegnata in data 05/07/2022 con ricevuta di ritorno datata 05/07/2022 (ALLEGATO 2).

#### - QUESITO N° 2

a) In merito alla verifica della completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c., il sottoscritto ha verificato la presenza della relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (ALLEGATO 3).

b) Sulla base dei documenti in atti, si riportano le seguenti provenienze e formalità ultraventennali:

- Con atto di compravendita repertorio n° 21168 del 15/12/1992, Notaio Giovanni Rosetti, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 30/12/1992 registro generale n° 29017 registro particolare n° 20213, i sig.ri XXX XXX e XXX XXX, coniugi in regime di comunione legale dei beni, acquistavano dai sig.ri XXX gli immobili siti in comune di San Giovanni Suergiu, Località Is Pisanus, censiti al Catasto Terreni nel comune di San Giovanni Suergiu, Foglio 24, particelle 181,182,183,184,221 (ALLEGATO 4).

*Si fa notare che in nota è stato indicato il solo XXX XXX, che tuttavia dichiara nella sezione D di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra XXX XXX. Si precisa inoltre che dalle suddette particelle originarie sopra citate derivano quelle attuali oggetto dell' esecuzione.*

- Con certificato di denunciata successione registrato presso l' Ufficio del Registro di Iglesias in data 23/11/2010 Numero 1114 Volume 9990, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 16/07/2013 registro generale n° 18062 registro particolare n° 14276, il sig. XXX XXX, deceduto in data

XXX, lasciava ai figli XXX XXX e XXX XXX la quota di 1/2 ciascuno relativa all' unità immobiliare sita in comune di San Giovanni Suergiu, censita al catasto fabbricati nel Comune di San Giovanni Suergiu, Foglio 24, particella 2268 (ALLEGATO 5). *Si fa notare che il fabbricato di cui sopra è edificato sulla particella 2268, derivante dalla particella 181 e che le particelle 182, 2260, 2262, 2264, 2266, oggetto anch'esse dell'esecuzione, non sono presenti nella nota. Inoltre nella successione è indicato un ulteriore immobile non oggetto di esecuzione. Si precisa inoltre che nella sezione D è citata la rinuncia all' eredità del coniuge XXX XXX e del figlio XXX XXX.*

- Con atto pubblico amministrativo della Sezione Distaccata del Tribunale di Carbonia, repertorio n° 333 del 26/07/2013, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 01/08/2013 registro generale n° 19538 registro particolare n° 15462, i sig.ri XXX XXX e XXX XXX accettavano l'eredità con beneficio d' inventario dal genitore XXX XXX (ALLEGATO 6).

*Si fa notare che non risulta trascritta alcuna accettazione tacita di eredità in morte di XXX XXX.*

Sulla base dei documenti in atti, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di ipoteca volontaria repertorio n° 30110 del 08/09/1997, Notaio Giovanni Rosetti, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 11/09/1997 registro generale n° 21597 registro particolare n° 3065 a favore di Cariplo – Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A. con sede in Milano contro i sig.ri XXX XXX e XXX XXX per finanziamento capitale di Lire 200.000.000 della durata di 15 anni, per complessive Lire 500.000.000 relativamente alle unità immobiliari (fabbricato in corso di costruzione) site in comune di San Giovanni Suergiu, Località Is Pisanus, censiti al Catasto Terreni nel comune di San Giovanni Suergiu, Foglio 24, particelle 181,182,183,184,221 (ALLEGATO 7).
- Iscrizione di ipoteca volontaria repertorio n° 32632 del 23/10/1998, Notaio Giovanni Rosetti, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 29/10/1998 registro generale n° 26361 registro particolare n° 4191 a favore di



Cariplo – Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A. con sede in Milano contro i sig.ri XXX XXX e XXX XXX per finanziamento capitale di Lire 50.000.000 della durata di 15 anni, per complessive Lire 125.000.000 relativamente alle unità immobiliari (fabbricato in corso di costruzione) site in comune di San Giovanni Suergiu, Località Is Pisanus, censiti al Catasto Terreni nel comune di San Giovanni Suergiu, Foglio 24, particelle 181,182,183,184,221 (ALLEGATO 8).

- Iscrizione di ipoteca volontaria (**a rettifica della precedente**) repertorio n° 32632 del 23/10/1998, Notaio Giovanni Rosetti, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 20/11/1998 registro generale n° 28537 registro particolare n° 4543 a favore di Cariplo – Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A. con sede in Milano contro i sig.ri XXX XXX e XXX XXX per finanziamento capitale di Lire 50.000.000 della durata di 15 anni, per complessive Lire 125.000.000 relativamente alle unità immobiliari (fabbricato in corso di costruzione) site in comune di San Giovanni Suergiu, Località Is Pisanus, censiti al Catasto Terreni nel comune di San Giovanni Suergiu, Foglio 24, particelle 181,182,183,184,221 (ALLEGATO 9).
- Iscrizione di ipoteca volontaria (**a rettifica della precedente**) repertorio n° 32816 del 18/11/1998, Notaio Giovanni Rosetti, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 24/11/1998 registro generale n° 28802 registro particolare n° 4603 a favore di Cariplo – Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A. con sede in Milano contro i sig.ri XXX XXX e XXX XXX per finanziamento capitale di Lire 50.000.000 della durata di 15 anni, per complessive Lire 125.000.000 relativamente alle unità immobiliari (fabbricato in corso di costruzione) site in comune di San Giovanni Suergiu, Località Is Pisanus, censiti al Catasto Terreni nel comune di San Giovanni Suergiu, Foglio 24, particelle 181,182,183,184,221 (ALLEGATO 10).
- Iscrizione di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria repertorio n° 30110 del 08/09/1997, Notaio Giovanni Rosetti, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 19/06/2017 registro generale n° 17069

registro particolare n° 2451 a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Cagliari contro i sig.ri XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX e XXX XXX per finanziamento capitale di Euro 103.291,38 della durata di 15 anni, per complessivi Euro 258.228,45 relativamente alle unità immobiliari site in comune di San Giovanni Suergiu, Località Is Pisanus/Is Sannas, censiti al Catasto Fabbricati nel comune di San Giovanni Suergiu, Foglio 24, particella 2268 (XXX XXX per il diritto di proprietà, XXX XXX per 2/4 di proprietà, XXX XXX per 1/4 di proprietà) e al Catasto Terreni nel comune di San Giovanni Suergiu, Foglio 24, particelle 2268 (XXX XXX per il diritto di proprietà, XXX XXX per 2/4 di proprietà, XXX XXX per 1/4 di proprietà), 182,2260,2262,2264,2266 (XXX XXX per il diritto di proprietà, XXX XXX per 2/4 di proprietà, XXX XXX per 1/4 di proprietà, XXX XXX per 1/4 di proprietà) (ALLEGATO 11).

- Iscrizione di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria repertorio n° 32362 del 23/10/1998, Notaio Giovanni Rosetti, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 12/07/2018 registro generale n° 20825 registro particolare n° 2985 a favore di Cariplo – Cassa di Risparmio delle Province Lombarde S.p.A. con sede in Milano contro i sig.ri XXX XXX (per la quota di 1/2 di proprietà), XXX XXX (per la quota di 1/2 di proprietà), XXX XXX (per il diritto di proprietà) e XXX XXX (per il diritto di proprietà) per finanziamento capitale di Euro 25.822,85 e per complessivi Euro 64.557,12 relativamente alle unità immobiliari site in comune di San Giovanni Suergiu, Località Is Pisanus, censiti al Catasto Fabbricati nel comune di San Giovanni Suergiu, Foglio 24, particella 2268 e al Catasto Terreni nel comune di San Giovanni Suergiu, Foglio 24, particelle 2268,182,2260,2262,2264,2266 (ALLEGATO 12).
- Trascrizione di atto giudiziario di verbale di pignoramento immobili repertorio n° 1051 del 24/03/2020 (indicato in visura erroneamente con l' anno 2000), Ufficiale Giudiziario Corte d' Appello di Cagliari, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 03/06/2020 registro generale n° 12101 registro particolare n° 8731 a favore di Verbania Securitisation s.r.l. con sede in Roma contro

i Sig.ri XXX XXX, XXX XXX e XXX XXX relativamente alle unità immobiliari site in comune di San Giovanni Suergiu, Località Is Sannas/Is Pisanus, censiti al Catasto Fabbricati nel comune di San Giovanni Suergiu, Foglio 24, particella 2268 e al Catasto Terreni nel comune di San Giovanni Suergiu, Foglio 24, particelle 2268,182,2260,2262,2264,2266 (ALLEGATO 13).

c) Si allega la mappa relativa al Catasto Terreni, Comune di San Giovanni Suergiu, Foglio 24, sulla quale è rappresentata la sagoma del corpo di fabbrica sull' area di pertinenza distinta con la particella 2268, nella quale l' unità immobiliare urbana in questione ricade. Si segnala che la particella 2268, della superficie di 1.178 mq, è correttamente censita con la qualità Ente Urbano, come da corretta procedura catastale. Si individuano inoltre le particelle 182, 2260, 2262, 2264, 2266 che compongono e completano la proprietà al Catasto Terreni. Si allegano le visure storiche delle suddette particelle (ALLEGATO 14). Si allega inoltre il certificato di Destinazione Urbanistica n° 57 del 09/09/2022, firmato digitalmente, dal quale si evincono le prescrizioni dettate dal P.RG. vigente (ALLEGATO 15).

d) L' atto di provenienza ultraventennale non si rende necessario in quanto è stata depositata in atti la relazione notarile.

e) non risulta depositato in atti il certificato di stato civile. Il sottoscritto ha pertanto effettuato richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata via PEC in data 07/06/2022 al Protocollo Generale del Comune di San Giovanni Suergiu, protocollata in data 08/06/2022 al n° 7933, e successiva richiesta con le stesse modalità in data 01/12/2022 protocollata in data 01/12/2022 al n° 16376, non ottenendo alcuna risposta (ALLEGATO 16).

- **QUESITO N° 3**

L' immobile oggetto dell' esecuzione riguarda una unità immobiliare sita nel comune di San Giovanni Suergiu, Loc. Is Sannas n° 20. Risulta individuato e censito al Catasto Fabbricati nel comune di San Giovanni Suergiu, Foglio 24, particella 2268, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 11 vani, Rendita € 1.107,80, Superficie Catastale 380 mq (escluse le aree scoperte 371 mq) (ALLEGATO 17). Si segnala l' errata intestazione catastale.

Completano l' oggetto dell' esecuzione le particelle, formanti un unico corpo, censite al Catasto Terreni nel comune di San Giovanni Suergiu, Foglio 24, mappali:

182, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie 1.305 mq, R.D. Euro 12,13 R.A. Euro 7,41 ;

2260, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie 765 mq, R.D. Euro 7,11 R.A. Euro 4,35 ;

2262, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie 792 mq, R.D. Euro 7,36 R.A. Euro 4,50 ;

2264, Qualità Vigneto, Classe 2, Superficie 1.069 mq, R.D. Euro 6,63 R.A. Euro 4,69 ;

2266, Qualità Vigneto, Classe 3, Superficie 476 mq, R.D. Euro 1,35 R.A. Euro 0,86 ;

2268, Qualità Ente Urbano, Superficie 1.178 mq, R.D. Euro 0,00 R.A. Euro 0,00 ;

(quest' ultima costituisce area di pertinenza catastale del fabbricato) per una superficie nominale complessiva, inclusa l' area di sedime del fabbricato, di 5.585 mq. A seguito di rilievo topografico della intera proprietà, effettuato dal sottoscritto con una strumentazione satellitare GNSS, si è riscontrata una superficie reale di 5.232 mq circa, con una differenza in difetto quindi di 353 mq circa. Si sottolinea comunque che per la valutazione degli immobili verrà presa in considerazione la superficie catastale.

Inoltre, per le particelle 182,2260,2262,2264,2266, si segnala l' errata intestazione catastale (le particelle sono ancora intestate al defunto XXX XXX).

Si procederà in primis ad una descrizione generale del fabbricato, per quanto riguarda tipologie e caratteristiche costruttive, elementi di finitura e stato d' uso. In seguito si procederà ad una più dettagliata descrizione dello stesso. Seguirà poi una descrizione dei terreni agricoli oggetto dell' esecuzione.

Come già accennato, l' unità immobiliare urbana in esame si sviluppa su tre livelli, di cui uno interrato e due fuori terra, di forma irregolare, realizzata alla fine degli anni '90, costruita nella periferia del centro abitato di San Giovanni Suergiu (ALLEGATO 18). Si accede alla proprietà in questione sia dalla via Is Sannas che dalla via Is Pisanus, tramite uno stradello sterrato comunicante con le due vie e che conduce all' interno della proprietà e al fabbricato. Sui fronti stradali non sono presenti recinzioni ne cancelli d' ingresso. I lati a confine con le altre proprietà risultano invece recintate, parte in muratura e parte con paletti e rete metallica. Il fabbricato, nell' insieme, si presenta esternamente in un discreto stato di manutenzione; è realizzato con struttura portante mista, con fondazioni in cemento armato, murature portanti

in cemento armato nel piano seminterrato e in blocchi portanti di laterizio spessore cm. 30 circa e pilastri in c.a. nei piani superiori. I solai sono realizzati in laterocemento spessore cm 20. La copertura è dotata di rivestimento in tegole il laterizio tipo “coppo” anticato, le gronde e i pluviali sono in lamiera di rame. I pilastri e gli archi del loggiato e del porticato interamente pavimentati, sono realizzati con elementi di trachite rosa, di pregevole fattura. I comignoli sono realizzati con mattone laterizio faccia a vista. Gli intonaci sono al civile, privi di tinteggiatura. Gli infissi esterni (persiane) sono in legno; tutte le finestre e portefinestre sono dotate di telaio in legno e vetrocamera. Il portoncino d’ ingresso è in legno massello. L’ accesso al piano seminterrato è consentito da una serranda basculante in metallo. Il piano seminterrato internamente si presenta allo stato grezzo, privo di intonaci, pavimenti, infissi interni. I piani superiori, ad uso residenziale, si presentano invece completati e rifiniti. Gli infissi interni sono in legno tamburato. I pavimenti interni e i rivestimenti di bagno e zona cottura sono in gres ceramico di colore chiaro, di buona fattura. Gli apparecchi sanitari sono di buona qualità. Gli impianti idrici di adduzione dell’ acqua e quelli di scarico appaiono perfettamente funzionanti. Gli impianti elettrici sono realizzati mediante cavi in rame isolati, realizzati sottotraccia in tubi corrugati in materiale termoplastico, prese e interruttori da incasso con scatole in materiale termoplastico, con supporti e placche di buona qualità. Gli impianti di raffrescamento sono costituiti da quattro climatizzatori aria-aria, disposti nelle camere da letto. Nell’ ingresso e nel pranzo-soggiorno sono presenti due ventilconvettori aria-acqua. Nel pranzo/soggiorno è presente inoltre un camino a legna. L’ impianto di riscaldamento è garantito da diversi termosifoni posizionati in tutti gli ambienti del piano terra e del piano primo, alimentati da una caldaia a biomassa Famar Geysir da 46 KW, che provvede anche al riscaldamento dell’ acqua termosanitaria, integrato anche con una caldaia a gas Chaffoteaux e con un pannello solare.

Tutti i locali di abitazione oggetto dell’ esecuzione si presentano in buono stato di pulizia e manutenzione.

L’ appartamento risulta così articolato: da un loggiato prospiciente la via Is Sannas si accede all’ ingresso principale, comunicante nel lato destro per chi accede con un salotto e nel lato sinistro con uno studio. Proseguendo si accede ad un ampio soggiorno che a sua volta

costituisce verso destra un unico ambiente con la zona pranzo e la cucina. Dalla zona pranzo, tramite ampia portafinestra, si accede a un ampio loggiato retrostante. Frontalmente all' ingresso si accede a un piccolo disimpegno comunicante a sua volta con un bagno e una lavanderia, che comunica anche con l' esterno mediante una portafinestra. Sul lato sinistro dell' ingresso, superato lo studio, si accede alla zona notte tramite un disimpegno che comunica con tre camere da letto e un ampio bagno. Adiacente al disimpegno è presente un vano scala che porta in comunicazione il piano terra sia con il piano seminterrato, accessibile anche dall' esterno mediante apertura basculante prospiciente la rampa carraia inclinata, sia con il piano primo, il quale è sviluppato su un ampio disimpegno comunicante, sul lato destro per chi arriva, con due camere da letto, frontalmente con un bagno e con una terrazza sul lato sinistro. Una delle due camere è dotata di un piccolo balcone. Accedendo invece al piano seminterrato, si arriva ad un garage formante un ampio ambiente unico con la maggior parte del locale seminterrato. Sono presenti inoltre tre ulteriori ambienti distinti, posti sul lato verso la via Is Sannas, aventi destinazioni diverse. Uscendo dal piano seminterrato verso l' esterno tramite l' apertura basculante descritta in precedenza, lato via Is Pisanus, si accede sulla sinistra al locale caldaia, completamente interrato e avente accesso indipendente dalla rampa esterna posta frontalmente all' accesso del garage. Sul lato destro, tramite una serie di gradini pavimentati, si accede al piazzale posto al livello del piano terra (ALLEGATO 19).

All' esterno del fabbricato, adiacente il confine con la proprietà [REDACTED], è presente una piccola area attrezzata, con un barbecue e ripiani in muratura e un pozzo scavato.

Sul retro del fabbricato, prospiciente il loggiato, è stato realizzato un piazzale in cemento armato con finitura "elicotterata".

Il terreno agricolo si presenta pianeggiante e prevalentemente incolto, anche se curato mediante il taglio delle erbacce. Sono presenti inoltre alcune piante di varie essenze arboree, di nessun valore commerciale.

Sulla base delle misurazioni eseguite direttamente in loco, si avranno le seguenti superfici utili residenziali e non residenziali, nonché le superfici commerciali, calcolate al lordo delle murature perimetrali, con relativi parametri di incidenza a seconda della loro destinazione d' uso:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE	INCIDENZA	SUPERFICIE PONDERATA
cantina/garage:	186,46 mq ca.	219,00 mq ca.	50 %	109,50 mq ca.
appartamento P.T.:	179,08 mq ca.	213,00 mq ca.	100 %	213,00 mq ca.
appartamento P.1°:	46,12 mq ca.	59,00 mq ca.	100 %	59,00 mq ca.
loggiato P.T.:	8,18 mq ca.	8,00 mq ca.	35 %	2,80 mq ca.
portico P.T.:	32,18 mq ca.	33,00mq ca.	35 %	11,55 mq ca.
balcone P.1°:	3,05 mq ca.	4,00 mq ca.	25 %	1,00 mq ca.
terrazza P.1°:	6,48 mq ca.	7,00 mq ca.	25 %	1,75 mq ca.
aree esterne:		928,00 mq ca.	2 %	18,56 mq ca.

**TOTALE (arrotondato al mq)**

**417,00 mq ca.**

N.B.: per aree esterne si intende l' area di pertinenza catastale decurtata della superficie dell' area di sedime del fabbricato

Per maggiori chiarimenti e dettagli si rimanda alla visione degli elaborati grafici (ALLEGATO 20). I confinanti sono riportati nelle planimetrie allegate.

**- QUESITO N° 4**

L' immobile è correttamente identificato nel pignoramento per quanto riguarda la perfetta corrispondenza dei dati catastali e dell' indirizzo.

**- QUESITO N° 5**

L' immobile risulta correttamente censito al catasto urbano, tuttavia si rilevano nella planimetria catastale urbana attualmente in atti (ALLEGATO 21) alcune difformità, che influiscono sulla consistenza e di conseguenza sulla rendita catastale:

- non sono rappresentate correttamente le partizioni interne nei tre piani;
- non è rappresentato al piano seminterrato il locale caldaia;
- non sono rappresentate (o rappresentate erroneamente) alcune aperture esterne;
- non è rappresentata correttamente la terrazza al piano primo (di maggiori dimensioni).

Si segnala inoltre, dalla sovrapposizione tra il rilievo dello stato di fatto effettuato dal sottoscritto (confini delle aree agricole e posizione del fabbricato) con la planimetria catastale, l' errata posizione del fabbricato stesso (ALLEGATO 22), che va a ricadere in

parte anche sulla particella del Catasto Terreni censita al foglio 24 mappale 2266. Si consiglia, in separata sede, provvedere a una più precisa e dettagliata azione di verifica di quanto sopra enunciato e alla correzione del Tipo Mappale approvato. Qualora fosse necessario procedere alla variazione Docfa e alla redazione di un nuovo Tipo Mappale per le correzioni di cui sopra, il costo stimato risulta pari a Euro 2.000,00.

## ASTE GIUDIZIARIE.it - QUESITO N° 6

Il fabbricato in questione, così come sopra riportato, ed individuato catastalmente, risulta essere ubicato, nel vigente P.U.C. e nel Certificato di Destinazione Urbanistica, in zona urbanistica di completamento “B2 – Completamento residenziale” (ALLEGATO 23).

Ricade inoltre in zona di pericolo geomorfologico “Hi1–Aree a pericolosità idraulica moderata” ai sensi del Piano di Assetto Idrogeologico e in Fascia C del Piano Stralcio Fasce Fluviali.

La costruzione del fabbricato risale all’ anno 1997. A seguito delle opportune ricerche, previa richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata via PEC in data 07/06/2022 al Protocollo Generale del Comune di San Giovanni Suergiu, protocollata in data 08/06/2022 al n° 7935, ed eseguite presso l’ Area Tecnica dell’ Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di San Giovanni Suergiu, è stata rintracciata la seguente pratica edilizia:

- Concessione Edilizia n° 60 del 21/02/1997: trattasi di pratica edilizia presentata dal defunto XXX XXX per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e recinzione del lotto (ALLEGATO 24).

Occorre far notare, dall’ esame degli elaborati allegati al suddetto titolo abilitativo, che il fabbricato conserva ancora una potenzialità edificatoria di 270,80 mc residui.

Non sono state trovate ulteriori pratiche edilizie, recenti richieste e/o dichiarazioni di agibilità relative alla unità immobiliare in oggetto. In caso di necessità di dichiarazione di agibilità, si dovrà provvedere all’ ottenimento delle rispettive dichiarazioni di rispondenza, per impianti esistenti, resa ai sensi dell’art. 7, del D.M. n° 37/2008, oltre l’ attestato di prestazione energetica. Per il conseguimento della certificazione di agibilità si può determinare un costo





complessivo (diritti tecnici, prestazione tecnica professionale e dichiarazioni di rispondenza degli impianti) pari a Euro 1.500,00 circa.

Non risultano presentate pratiche di condono edilizio.

Da quanto rilevato, sono state riscontrate alcune difformità rispetto agli elaborati allegati al titolo abilitativo sopra citato:

- non è rappresentato al piano seminterrato il locale caldaia;
- non sono riportate (o riportate erroneamente) alcune aperture esterne;
- non è rappresentata correttamente la terrazza al piano primo (di maggiori dimensioni).
- sono presenti difformità riguardanti alcune ripartizioni e destinazioni d'uso interne;
- non è stata realizzata la recinzione.

Le differenze di superficie coperta e cubatura riscontrate tra lo stato autorizzato e quello di fatto rientrano nelle tolleranze del 2% previste dalla normativa.

Si ritiene che si possano sanare le difformità urbanistiche riscontrate con la presentazione di una pratica edilizia in accertamento di conformità, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.. Si prevede un costo stimato, compreso di sanzioni, pari a Euro 2.500,00.

Qualora dovessero sopraggiungere nuovi elementi documentali al momento sconosciuti o irreperibili, ci si riserva la possibilità di rivalutare le considerazioni sopra esposte e i conseguenti parametri di stima.

- **QUESITO N° 7**

Il fabbricato in oggetto, per tipologia, conformazione e funzionalità, si ritiene non possa essere comodamente trasferito in lotti, se non con radicali trasformazioni. Tuttavia potrebbero essere trasferite separatamente dal fabbricato le particelle ricadenti in zona agricola "E" e censite al Catasto Terreni al foglio 24 mappali 182,2260,2262,2264 per una superficie nominale complessiva di 3.931 mq. La particella 2266, avente una superficie nominale di 476 mq, ricadente in zona edificabile B2, si ritiene debba formare comparto unico con la particella 2268, anche in considerazione di quanto riportato nella risposta al quesito 5.

A tale riguardo si precisa che, ai fini della valutazione di mercato relativa ai terreni, riguardo al calcolo delle superfici degli stessi se ricadenti in zona edificabile o agricola, per difficoltà

oggettive (la sovrapposizione del lotto sulla carta del P.R.G. e di conseguenza il calcolo delle superfici risulterebbe poco preciso a causa della scala di rappresentazione di quest' ultima e dalla deformazione dovuta alla sua riproduzione) e pratiche (le differenze di valori sarebbero minime) si è ritenuto di dover considerare le destinazioni urbanistiche delle suddette particelle come sopra riportato.

**- QUESITO N° 8**

L' immobile è pignorato per l' intera quota di proprietà.

**- QUESITI N° 9 E N° 10**

L' immobile è attualmente occupato dalla sig.ra XXX XXX e dai figli XXX XXX e XXX XXX. L' appartamento risulta completamente arredato con mobilio e unità impiantistiche di proprietà dei suddetti.

**- QUESITO N° 11**

Sull' immobile, oltre ai vincoli urbanistici descritti in precedenza, non grava nessun vincolo di inalienabilità o indivisibilità.

**- QUESITO N° 12**

Il bene è libero da censo, livello o uso civico, di proprietà dei debitori pignorati non derivante da alcuno dei suddetti titoli.

**- QUESITO N° 13**

A seguito della crisi economica generale, iniziata a partire dal 2008 e protrattasi negli anni seguenti, nel quale c'è stato un calo netto delle transazioni immobiliari e delle quotazioni, negli anni successivi il mercato si presentava in leggera ripresa; negli ultimi due anni tuttavia, in base all'andamento dei tre indicatori usualmente utilizzati nell' analisi del mercato (numero di transazioni normalizzate, intensità del mercato e quotazione media) si presenta in leggero calo nel numero di transazioni e in costante flessione nelle quotazioni, con un calo anche

nella zona di nostro interesse. Al momento della redazione della presente perizia l' Italia sta vivendo un momento di estrema difficoltà dovuta sia all' emergenza sanitaria COVID-19 che alla crisi energetica ed economica che attanaglia tutto il continente europeo, che in prospettiva futura potrebbe modificare gli andamenti di mercato al momento non prevedibili.

Dovendo procedere quindi alla determinazione del valore venale di mercato dei beni in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in libero mercato, ritiene adeguato allo scopo della stima l' adozione del criterio così detto a valore di mercato. Con tale criterio il valore dell' immobile viene determinato sulla base di un' indagine di mercato, mediante indagini dirette (incentrate su indicazioni fornite da agenzie immobiliari e da tecnici estimatori operanti nel Comune di San Giovanni Suergiu eseguite con riferimento ad immobili siti nella medesima zona e di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame) ed indicatori di mercato (valori individuati nella fattispecie nell' OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI DELL' AGENZIA DELLE ENTRATE), utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq).

Pertanto, sulla base delle considerazioni precedentemente esposte, si individua una **valutazione media** di mercato di immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche (stato d' uso e di manutenzione, vetustà ecc. e ivi compresa la riduzione praticata per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto), pari a **€/mq 1000,00 (mille/00)** per il fabbricato e relativa area di pertinenza, **€/mq 20,00 (venti/00)** per le aree ricadenti in zona edificabile, **€/mq 3,00 (tre/00)** per le aree ricadenti in zona agricola, con il conseguente **valore più probabile di mercato (Vm)**:

**FABBRICATO: Superficie commerciale 417,00 mq x €/mq 1.000,00 = € 417.000,00**

**(quattrocentodiciasettemila/00);**

**AREA EDIFICABILE: Superficie nominale 476,00 mq x €/mq 20,00 = € 9.520,00**

**(novemilacinquecentoventi/00);**

**AREE AGRICOLE: Superficie nominale 3.931,00 mq x €/mq 3,00 = € 11.793,00**

**(undicimilasettecentonovantatre/00).**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



- Il valore di cui sopra sarà così decurtato delle spese stimate relative a :
- Onorari, spese e oneri per regolarizzazione urbanistica € 2.500,00
  - Onorari, spese e oneri per dichiarazione di agibilità € 1.500,00
  - Onorari, spese e oneri per variazione e regolarizzazione catastale € 2.000,00
- per un totale di € 6.000,00 a dedurre dal valore di mercato dell'immobile.

Per quanto sopra il valore più probabile di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a: € 438.313,00 - € 6.000,00 = € 432.313,00

**Per quanto sopra riportato il valore più probabile di mercato dell'intero oggetto di valutazione è pari a:**

**€ 432.000,00 (quattrocentotrentaduemila/00) cifra tonda**

**- QUESITO N° 14**

Non risultano spese fisse di gestione condominiale annue e/o di manutenzione.

**- QUESITO N° 15**

Si allega alla presente copia della check list.

**4- CONCLUSIONI**

In ottemperanza all'incarico affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con la documentazione allegata e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi chiarimento allorché necessario.

Cagliari, 18 Dicembre 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
(geom. Casti Filippo)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

