

Studio Tecnico di Ingegneria  
Dott Ing. Alessio Ortu

---



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento di cognizione ordinaria iscritto al R.E. n. 55/16 promossa da:



IFI Leasing Spa, già GE Capital Servizi Finanziari S.P.A.

contro

OMISSIS

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Serrenti, li 17 Giugno 2018

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Alessio Ortu)



---

Via Nazionale, 306 - 09027 - Serrenti (VS) OMISSIS



## TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedura esecutiva iscritta al n° 55 del Ruolo generale Esecuzioni Immobiliari per l'anno 2016 promossa da:

GE Capital Servizi Finanziari S.P.A. (creditore), rappresentata e difesa dagli avvocati OMISSIS, contro, OMISSIS (debitori) rappresentati e difesi dall'avvocato OMISSIS.

Nell'udienza tenutasi in data 01 dicembre 2017 la S.V.I., il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, il Dott. Stefano Greco, nominò lo scrivente Alessio Ortu, ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 7996 ed all'Albo dei Periti del Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio della suddetta procedura.

Dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito prevista all'art. 193 del c.p.c., ricevevo l'incarico di redigere una relazione scritta al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o 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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, 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 mancatorilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*



- 3) *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;*
- 4) *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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5) *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 degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presenza 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 nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 6) *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;*
- 7) *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;*
- 8) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
  - 9) ove l'immobile sia occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
  - 10) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
  - 11) 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;*
  - 12) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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.*
  - 13) 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;*
  - 14) predisponga, quale allegato autonomo, l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.*



## ATTIVITA' DEL CONSULENTE D'UFFICIO



In primo luogo è stata consultata la documentazione allegata al fascicolo relativo al procedimento in oggetto, attraverso la piattaforma informatica [www.procedure.it](http://www.procedure.it).

Successivamente sono state effettuate delle ricerche presso la Conservatoria di Cagliari, al fine di verificare la documentazione presente in atti, in particolare sono state accertate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non, attraverso il sistema Sister dell'Agenzia del Territorio, sono state acquisite le visure storiche con la relativa planimetria catastale e accertate tutte le eventuali variazioni catastali.

Presso il Comune di Sant'Antioco sono state richieste le copie delle Concessioni Edilizie e dei progetti approvati.

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio il giorno 24 del mese di Aprile alle ore 11:00 sui luoghi oggetto di perizia, alla presenza del Sig. OMISSIS, debitamente avvisati attraverso lettera raccomandata cartacea (n°61693201170-1 del 25/02/2018) e posta elettronica certificata (OMISSIS).

Con l'effettuazione del sopralluogo, lo scrivente ha acquisito gli elementi necessari per la redazione della presente perizia così da poter dare risposta ai quesiti formulati.

E' stato inoltre rilevata l'unità immobiliare appartamento ai fini della redazione dell'attestato di certificazione energetica.

Data	Operazione
01 dicembre 2017	Provvedimento di incarico di stima acquisizione documentazione
12 dicembre 2017	Accettazione incarico e giuramento del CTU
25 gennaio 2018	Richiesta di copia Concessione edilizia e agibilità presso Ufficio Protocollo del Comune di Sant'Antioco
13 febbraio 2018	Ritiro della documentazione presso l'Ufficio tecnico del comune di Assemini
25 febbraio 2018	Invio comunicazione data sopralluogo, tramite raccomandata A/R Sig. OMISSISs e al rappresentante legale del debitore tramite PEC, ai rappresentanti legali del creditore pignorante tramite PEC, agli indirizzi reperiti all'interno del fascicolo.
23 aprile 2016	Acquisizione documentazione catastale
24 aprile 2018	Operazioni peritali
17 giugno 2018	Ultimazione della relazione peritale



**QUESITO N. 1**

*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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

Nell'atto di pignoramento immobiliare viene indicato come bene da pignorare una unità immobiliare, facente parte di un complesso residenziale sito in Sant'Antioco nella via Gallura al n° 3, censito al catasto fabbricati al foglio 16 (sedici), mappale 5662 (cinquemilaseicentosessantadue). A seguito di sopralluogo si specifica che il numero civico individuato nell'atto di pignoramento non è corretto, il bene risulta al civico 3/L (tre barre elle) trattasi di vicolo privato. Il civico n° 3 individua un'unità immobiliare estranea alla procedura di esecuzione immobiliare, censita catastalmente al Foglio 16 mappale 542, di proprietà del sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, c.f. OMISSIS

E' stata fatta la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma e p.c. allegata agli atti, depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Cagliari dal creditore procedente che ha richiesto la vendita, nella fattispecie rappresentato e difeso dagli Avv. ti OMISSIS.

Riguardo, invece, le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili pignorati sono state effettuate diverse ricerche presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari delle Inserzioni e trascrizioni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento accertando anche il contenuto del Certificato Notarile redatto dall'Avv. Dott. Sergio Rovera, Notaio in Gavirate, depositato nel fascicolo inerente il procedimento immobiliare in oggetto.



Di seguito vengono descritte tutte le Iscrizioni e trascrizioni, Pregiudizievoli e non necessarie, per poter coprire il ventennio dell'immobile a far data dalla trascrizione del pignoramento.

Dalla ricerca presso l'Agenzia dell'Entrate risulta che l'unità immobiliare di proprietà dei Sigg.ri OMISSIS è così distinto al N.C.E.U:

1) unità immobiliare, sita nel Comune di Sant'Antioco, via Gallura, Foglio 16, Mappale 5662, Categoria A/2, Classe 2, 7 vani, Superficie Catastale totale 186 mq (escluse aree scoperte 168 mq), Rendita € 542,28, proprietà in regime di comunione dei beni tra OMISSIS

Di seguito verranno descritte le eventuali variazioni catastali, il quadro sinottico della provenienza e le Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

#### **A) Quadro sinottico della provenienza**

1) Atto notarile pubblico a rogito Notaio Dott. Giuseppe La Mendola, in data 28 novembre 1991, portante compravendita a favore dei OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS c.f. OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS cf OMISSIS, relativo al terreno sul quale è stato realizzato l'immobile. Nota di trascrizione in Cagliari in data 21 dicembre 1991 al 29837/20706;

#### **B) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

2) a carico dei OMISSIS

a) ipoteca volontaria nn. 21094/1866 in data 29 aprile 2002, per € 82.633,10 (ottantaduemilaseicentotrentatre virgola dieci) derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per euro 41.316,55 (quarantunomilatrecentosedici virgola cinquantacinque), iscritta in data 23 Aprile 2002 ai nn. 56961/16798, iscritta a favore di "Banca Sic Spa", c.f. 00232340927; gravante sulla particella oggetto di pignoramento.

b) ipoteca volontaria nn. 51339/10065 in data 28 dicembre 2007, per € 242.000,00 (duecentoquarantaduemila virgola zero) derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato per euro 121.000,00 (centoventunomila virgola zero), iscritta in data 20 dicembre 2007 ai nn. 33339/12781, iscritta a favore di "General Electric Capital Bank S.a", c.f. 04467550960; gravante sulla particella oggetto di pignoramento



c) Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 10 gennaio 2016 ai nn. 2439 reg. part. e 3180 reg.gen., in virtù di atto di Pignoramento immobiliare del Tribunale di Cagliari, ed a favore di "Ge Capital Servizi Finanziari Spa" c.f. 00596300046 gravante sull'immobile censito al NCEU Sant'Antioco Foglio 16 mappale 5662.

Il sottoscritto consulente dichiara che sono regolari i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio e la continuità delle trascrizioni.



## QUESITO 2

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

L'unità immobiliare distinta catastalmente al Foglio 16, Mappale 5662, è una villetta costituita su tre livelli, ubicata nel Comune di Sant'Antioco, via Gallura n° 3/L.

Di pertinenza all'unità immobiliare il posto auto di 18 mq posto in corrispondenza dell'ingresso del fabbricato, il cortile interno di 149,50 mq ed il loggiato di 47,50 mq.

La fabbricato ricade nella tipologia di villetta a schiera capofila con giardino nei lati est e sud. L'accesso all'edificio è possibile attraverso il portoncino in legno sul lato sud (vicolo privato) e da una porta posta sul lato nord (cortile interno). Il piano seminterrato potrà essere raggiungibile, a seguito dei completamento dei lavori edili, sia da una scala esterna sia da scala interna.

L'edificio possiede una superficie lorda pari a 191,35 mq (piano seminterrato mq 64,25, piano terra mq 61,30, piano primo mq 65,80 mq, comprensiva delle tamponature esterne e delle tramezzature interne), una superficie calpestable o superficie abitabile (si intende la superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto delle murature, pilastri, tramezze, logge e balconi) pari a 141,45 mq è un'altezza interna media dei locali abitabili di 2,70 m.

L'unità immobiliare è così composta:

- a) al piano seminterrato: locale di sgombero;
- b) al piano terra: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e relative scale per poter raggiungere gli altri piani, confinante a est con altra unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile su due lati e loggiato sul lato nord.





c) al piano primo: tre camere da letto di cui due matrimoniali, disimpegno con botola di accesso al sottotetto, bagno e due balconi.

Vengono così riportate le superfici utili dei vari ambienti:

Piano	Tipologia	Su (mq)
Seminterrato	Locale di sgombero	48,50
Terra	Soggiorno	25,45
	Cucina	9,30
	Disimpegno	3,65
	Bagno	6,30
Primo	Camera da letto 1	12,45
	Camera da letto 2	13,40
	Camera da letto 3	9,20
	Bagno	7,45
	Disimpegno	5,75

Superficie utile dei locali accessori:

Tipologia	Su (mq)
Posto auto di pertinenza esterno	18,00
Loggiato	47,50
Balconi	4,50

Come già precisato, l'immobile è sito nel Comune di Sant'Antioco, via Gallura, civico 3/L, distinto al NCEU Foglio 16, Mappale 5662, Categoria A/2, Classe 2, 7 vani, Superficie Catastale totale 186 mq (escluse aree scoperte 168 mq), Rendita € 542,28.

Il fabbricato risale alla fine degli anni '80 (concessione edilizia n° 238/8 del 9/10/1985 - concessione edilizia n° 110 del 1989, concessione edilizia n° 101 del 2001), è costituito da una struttura a telaio in calcestruzzo, murature perimetrali di cm 30, solai intermedi piani, solaio di copertura a più falde (con relativo sottotetto non abitabile, altezza massima colmo 1,50 m), tramezzi interni di 10-12 cm, il tutto risulta intonacato e tinteggiato internamente. Tutti gli ambienti al piano terra e primo sono aerati e prendono direttamente luce tramite le superfici finestrate, il livello di illuminazione è buono.

Le rifiniture interne sono di livello medio, il pavimento è in gress, i sanitari presenti nel bagno sono: un lavabo, un bidet, un wc, un piatto doccia. Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti sono in legno con singolo vetro dotati di persiane. Le soglie e i davanzali sono in marmo.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, idem per l'impianto idrico-sanitario. Gli scarichi fognari sono tutti collegati alla rete pubblica.

L'immobile è in mediocre stato di manutenzione, presenza di umidità sui locali posti al piano primo, infissi e persiane da manutenzionare.

La pavimentazione del posto auto è del tipo cementizia, mentre risulta mista (terra e cemento) la restante parte cortilizia. E' presente un impianto di illuminazione esterno ed il passo carraio non presenta aperture automatizzate a distanza.

E' presente un camino a legna nel piano terra, una caldaia a gpl e un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il locale al piano seminterrato è accessibile, previa ultimazione dei lavori, attraverso una rampa di scala sia interna che esterna all'edificio.

Il fabbricato è ubicato nella zona sud del Comune di Sant'Antioco, zona urbanistica di completamento B, sottozona B3, dove sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato in oggetto fa parte della concessione edilizia riguardante la costruzione di n° 4 fabbricati (n°2 bifamiliari e n°2 trifamiliari), con accesso privato dalla via Gallura. Progettualmente l'immobile è distinto come "appartamento n° 8".

### QUESITO 3

*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;*

Come già precisato al quesito n° 1, nell'atto di pignoramento immobiliare viene indicato come bene da pignorare l'unità immobiliari sita in Sant'Antioco nella via Gallura al n° 3/8, censiti al catasto fabbricati al foglio 16 (sedici), mappale 5662 (cinquemilaseicentossessantadue). A seguito di sopralluogo si specifica che il numero civico

individuato nell'atto di pignoramento non è corretto, il bene in questione si trovano al civico 3/L (vicolo).

Nonostante l'errore del numero civico nell'atto di pignoramento, il bene pignorato può essere individuato attraverso l'identificazione catastale (foglio e mappale).



#### QUESITO 4

*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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Durante il sopralluogo, sono state riscontrate difformità tra la situazione attuale e l'ultima planimetria catastale, approvata nel 2007. In particolare sarebbe necessario ripresentare i seguenti documenti:

- tipo mappale, (procedura pregeo) in quanto dai rilievi effettuati il lotto risulta essere differente dall'attuale lotto registrato al catasto;
- planimetria catastale, con causale "variazione planimetrica" in quanto vi è una distribuzione differente degli ambienti interni che esterni.

Il costo dell'aggiornamento catastale è pari a € 1000,00 per l'onorario del tecnico oltre la spesa di € 252,00 per la liquidazione della pratica catastale.

#### QUESITO 5

*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 degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presenza 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 nelle condizioni*



previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Sant'Antioco è il P.U.C. approvato con Deliberazione del C.C. n° 10/2000 e aggiornato successivamente nel 2003 e nel 2004 .

La zona urbanistica di appartenenza dell'unità immobiliare pignorata è la zona urbanistica **B** "Zona di completamento Residenziale", sottozona "B3 Aree da completare e/o riqualificare".

In particolare le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale specificano: "Sono le parti del territorio del centro di Sant'Antioco totalmente o parzialmente edificate al contorno delle zone A, e l'agglomerato localizzato sul territorio dell'Isola della Sardegna, a cavallo della strada Sant'Antioco - Carbonia, nella fascia compresa fra il mare e la zona umida retrostante..... OMISSIS "

"Sono classificate B3 si riferisce alla parte più recente delle zone di completamento residenziale, con minore indice fondiario rispetto alle precedenti sotto zone, e fabbricati di media altezza, per tipologie normalmente in arretramento rispetto al filo stradale ... OMISSIS "Nelle zone B risulta in genere sostanzialmente definito il sistema viario, salvo casi particolari da porsi in relazione alla esigenza di ridisegno introdotte dal Piano in vista di una razionalizzazione complessiva della rete e delle direttrici di espansione. Risultano altresì generalmente presenti le opere di urbanizzazione primaria, mentre vengono parzialmente ridefinite dallo stesso Piano le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria in uso o in previsione, con l'obiettivo del maggior rispetto dei parametri urbanistici indicati all'art. 5 delle presenti norme." ... OMISSIS " Il rilascio delle singole concessioni può avvenire - in presenza delle opere di urbanizzazione primaria - per i lotti, la cui sl non sia superiore a 1500 mq, circoscritti da edificazione preesistente, o da aree pubbliche, o da aree soggette a diversa destinazione di zona; negli altri casi si prevede il ricorso alla pianificazione attuativa"

Interventi consentiti in Zona B::

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro;
- d) restauro e risanamento conservativo;
- e) ristrutturazione edilizia;

*f) nuova costruzione.*

Dai documenti acquisiti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sant'Antioco si è riscontrato quanto segue:

- 1) concessione edilizia n° 238/8 del 9/10/1985 per l'edificazione dell'intero gruppo edilizio (due bifamiliari e due trifamiliari). Concessione edilizia rilasciata a nome della Sig.ra OMISSIS;
- 2) voltura della Concessione Edilizia relativa all'appartamento n° 8 ai Sigg. OMISSIS
- 3) concessione edilizia n° 110 del 1989 presentata per completamento dei lavori della precedente concessione edilizia n° 238/8 del 1985;
- 4) concessione edilizia n° 101 del 2001 presentata per rinnovo della precedente concessione edilizia n° 110 del 1989.

Non risulta nessun dichiarazione di agibilità presentata per l'unità immobiliare in esame.

Dal sopralluogo effettuato emerge che il contenuto dell'ultima concessione edilizia risulta discorde con lo stato di fatto dell' unità immobiliare de quo.

In particolare si riscontrano due tipologie di abusi:

- a) abuso sanabile: diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e al piano primo, presenza di una scala esterna di comunicazione con il piano interrato, non realizzazione della rampa di accesso con il relativo passo carraio al piano seminterrato;
- b) abuso non sanabile: presenza di loggiato con copertura fissa non rimovibile, chiuso su tre lati. Ai fini urbanistici tale corpo produce sia volume sia superficie coperta, e nella fattispecie non può essere sanata (il lotto principale risulta saturo).

Dai rilievi eseguiti inoltre risulta che il lotto dell'unità immobiliare, distinto catastalmente al NCEU del Comune di Sant'Antioco al Foglio 16 mappale 5662, sia più ampio di quello attualmente registrato al catasto.

L'illecito non è stato sanato da nessuna concessione edilizia ed al momento non risulta nessuna pratica in procedimento per la sanatoria dello stesso.

Gli illeciti possono essere sanati nel seguente modo:

- a) Demolizione del loggiato;
- b) Presentazione di una nuova pratica edilizia in accertamento di conformità, nella quale si applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale

dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, non inferiore a euro 500.

I relativi costi di sanatoria possono essere suddivisi nel seguente modo:

- a) importo dei lavori di demolizione del loggiato comprensivi di trasporto e smaltimento in discarica delle macerie, stimato in euro 4000,00;
- b) importo della sanzione, stimato in euro 500,00 in quanto gli abusi non comportano aumento venale del bene immobiliare (si considera perciò il minimo della sanzione);
- c) importo della presentazione della pratica edilizia da parte di tecnico abilitato, quantificata in euro 2000,00.

Relativi costi totali stimati per la sanatoria del fabbricato: 6.500,00 euro.

### QUESITO 6

*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;*

L'unità immobiliare pignorata non può essere venduta in più lotti in quanto trattasi di unica unità immobiliare.

### QUESITO 7

*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;*

L'unità immobiliare è pignorata per la quota intera di 1/1. L'immobile non è divisibile.

### QUESITO 8



*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta abitato dalla famiglia OMISSIS (nucleo familiare costituito da n° 5 componenti ).

Dalle ricerche effettuate non risultano registrati atti privati contratti di locazione sull'immobile.

#### **QUESITO 9**

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

Come già specificato nel punto precedente l'immobile risulta abitato dalla famiglia OMISSIS e dalle ricerche eseguite non risultano coniugi separati.

#### **QUESITO 10**

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

Il bene pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

#### **QUESITO 11**

*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 gravato da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

**QUESITO 12**

*Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Per la determinazione del valore commerciale dei beni si ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico-comparativo, nella quale si utilizza come parametro di valutazione per gli immobili urbani il metro quadrato di superficie commerciale convenzionale di cui all. 13 della Legge 27/07/78 n. 392.

Determinazione del valore commerciale dell'immobile

Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, nello specifico, esso è contraddistinto da una ottima posizione urbana, da una buona presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale, dall'esistenza di verde pubblico a distanze accettabili, buona quiete nei periodi di massimo affollamento turistico.

Il sottoscritto perito ha ritenuto opportuno effettuare una ricerca di mercato ed una indagine, presso gli operatori del settore, quali agenzie immobiliari, tecnici operanti in loco e attraverso i dati riportati dall'O.M.I., l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenda del Territorio per il secondo semestre 2017, valido strumento di rilevazione statistica del mercato immobiliare. Il risultato conseguito dalla ricerca è che i prezzi di compravendita degli immobili dotati delle stesse caratteristiche del bene in oggetto e ricadenti nella stessa area elementare omogenea in cui è ubicato, valutando le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, oscillano da un minimo di 1.200,00

€/mq commerciale sino ad un massimo di 2.500,00 €/mq commerciale; in riferimento ai dati riportati dall'O.M.I. da un minimo di 900,00 €/mq commerciale sino ad un massimo di 1.200,00 €/mq commerciale.

Dalle ricerche effettuate per immobili con le stesse caratteristiche intrinseche già descritte sopra si ritiene che un equo prezzo commerciale unitario sia pari a €/mq 1.300,00. Per ottenere quindi il valore di mercato basta moltiplicare il valore commerciale per la sua





superficie lorda che tiene conto dell'incidenza delle tramezzature interne, della muratura esterna e delle superfici non residenziali.

Superficie coperta:  $61,30 + 61,30 = 122,60 \times 1,10 = 134,86$  mq

Superficie coperta seminterrata:  $64,25 \times 0,75 = 48,18$  mq

Superficie balconi:  $4,50 \times 0,25 = 1,12$  mq

Superficie cortile =  $25 \times 0,10 + (149,50 - 25) \times 0,02 = 4,99$  mq

Superficie commerciale =  $134,86 + 48,18 + 1,12 + 4,99 = \underline{188}$  mq

Le superfici non residenziali sono state considerate a seconda della destinazione d'uso, ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998.

Il valore dell'immobile è di 188 m x 1.300 €/mq pari ad € 244.400,00 (duecentoquarantaquattromillaquattrocento/00).

Considerando l'attuale stato di fatto in cui si trova l'immobile si applica il coefficiente correttivo di 0,95, ossia € x 0,95 = 232.180,00 €

Il riferimento al quesito 12 a tal valore si deve sottrarre il costo di € 6500,00 (seimilacinquecento/), ossia  $232.180 \text{ €} - 6500 \text{ €} = 225.680,00 \text{ €}$

Pertanto, il valore globale dell'immobile della presente perizia, in cifra tonda è pari a **225.000,00 €** (diconsi euro **duecentoventicinquemila/00** )



#### QUESITO 13

*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;*

Nessuna spesa di gestione o di manutenzione.

#### QUESITO 14

*Predisponga, quale allegato autonomo, l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.*

Alla presente relazione si allega Attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare adibita ad appartamento.



**Allegati:**

- A - Allegato fotografico;
- B - Planimetrie dell'edificio;
- C - Visure catastali;
- D - Copia del progetto e delle concessioni edilizie;
- F - Verbale d'accesso;



**CONCLUSIONI**

Sulla base dei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, si conclude affermando in scienza e coscienza e con l'animus aestimandi di aver espletato l'incarico conferito in tutte le sue parti e per tutti i quesiti.

Si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare.

Serrenti, li 17 giugno 2018



Il C.T.U.  
(Ing. Alessio Ortu)

