



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 8157/2018



CREDITORE PIGNORANTE: **Eni Fuel S.p.a.** oggi **Enimooov S.p.a.**

DEBITORE: XXXXXXXXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Silvia Cocco**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: **Geom. Giuseppe Bertolino**



Esecuzione Immobiliare N. 8157/2018





INDICE

1. PREMESSA-----	4
2. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO-----	11
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-----	12
4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE-----	13
5. STIMA DELL'IMMOBILE-----	26
6. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE-----	29
7. TRASCRIZIONI -----	30
8. CONCLUSIONI-----	31
9. ELENCO DEGLI ALLEGATI-----	32



Esecuzione Immobiliare N. 8157/2018



**ALLEGATI**

Allegato 1- Documentazione fotografica;

Allegato 2- Copie visure catastali storiche dell' immobile;

Allegato 3- Copie planimetrie catastali in scala 1:200;

Allegato 4- Copia del Progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia;

Allegato 5- Copia Concessione edilizia n° 76/1999C del 21/06/1999;

Allegato 6- Certificato di matrimonio;

Allegato 7- Verbale di sopralluogo.



Esecuzione Immobiliare N. 8157/2018





1. PREMESSA

In data 23/11/2023 la Dott. ssa Silvia Cocco, Giudice del Tribunale di Cagliari Ufficio Esecuzioni Civili, nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Bertolino, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari al n. 2580 ed iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Cagliari, Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare n° 8157/2018.

Prestato il giuramento di rito, ed in base all'art.173 bis disp.att.c.p.c. il sottoscritto ha accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) **provveda**, prima di tutto ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta dall'ufficio;
- 2) **a) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratti 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

Esecuzione Immobiliare N. 8157/2018

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 degli atti); **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti; **e) verifichi** se il creditore precedente 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 indicazioni 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 precedente 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 delle parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento);

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 consentano 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 rappresentato, 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 dell'istanza del condono che l'aggiudicatario

possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'articolo 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% delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formalizzazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla redazione 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 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 via 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

elimiminabili 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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **allegghi** alla redazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- c) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le



dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- d) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) **invii telematicamente, trenta giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati, nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo d'accesso;
- g) **formuli** tempestivamente istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.



Esecuzione Immobiliare N. 8157/2018





2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Dall'esame della documentazione in atti, si evince che è stato pignorato il seguente immobile di proprietà dei Sig.ri [REDACTED], nato a Cagliari in data 14/02/1955, codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED], nata a Cagliari in data 21/12/1955, codice fiscale [REDACTED], li quale sarà oggetto di perizia:



Unità immobiliare indipendente

UBICAZIONE: Comune di Cagliari, Via Bartolomeo Colleoni n. 41, piano S1- T - 1° - 2°

CATASTO DEI FABBRICATI

FOGLIO / PART / SUB: B2 / 3729 /

CATEGORIA: cat. A/7

CLASSE: 2

CONSISTENZA: 7 vani

SUPERFICIE CATASTALE: 127 mq.

RENDITA : Euro 939,95

TITOLO, QUOTA: proprietà per 50/100 intestata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e 50/100 intestata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

Tenuto conto degli accertamenti effettuati, lo scrivente dichiara che esiste la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta e specificata nella documentazione in atti e la documentazione di cui all'Art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.



Esecuzione Immobiliare N. 8157/2018





3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per definire compiutamente le caratteristiche e lo stato dell'immobile in oggetto e quindi formulare la risposta ai quesiti di cui sopra, lo scrivente ha proceduto agli accertamenti di rito.

Con raccomandata n° 200525549740 del 13/05/2024 veniva trasmessa all'esecutato l'informativa per il debitore.

In data 29 del mese di Aprile 2024 lo scrivente accedeva alla banca dati dell'Ufficio Tecnico Erariale per ottenere le visure catastali (allegato n. 2), le planimetrie catastali (allegato n. 3).

In data 21/06/2024 lo scrivente ha ricevuto dall' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cagliari gli atti precedentemente richiesti con pratica prot. 111302 in data 16/04/2024.

Dall'accesso agli atti è emerso che l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, è una villetta indipendente per civile abitazione, costruita su tre livelli fuori terra ed un piano seminterrato, edificata intorno agli anni 2000 e ricadente all'intero del Piano di Risanamento Urbanistico "Baracca Manna" in zona RCB1 del Comune di Cagliari, con proprietà per 50/100 intestata a [REDACTED], e 50/100 intestata a [REDACTED], e sita in Via Bartolomeo Colleoni al civico 41.

Con pratica prot. n° 4127/p del 1998 venne presentata al Comune di Cagliari, dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] la richiesta di Concessione Edilizia per i lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione. Successivamente all'approvazione da parte della Commissione edilizia, del progetto prot. n. 9617, costituito da n° 8 elaborati grafici, venne rilasciata la Concessione Edilizia n° 76/1999c del 21/06/1999, prot. n. 9620 del 24/06/1999 (allegato n. 5).

Esecuzione Immobiliare N. 8157/2018



All'interno del fascicolo edilizio depositato al comune di Cagliari non è stato reperito alcun altro titolo o documentazione relativa all'immobile. Infatti non è stata reperita la comunicazione di inizio lavori, quella di fine lavori, il collaudo statico o la qualificazione energetica. Risulta pertanto difficile ipotizzare con certezza la data di fine lavori, ma considerando che la concessione edilizia è stata rilasciata a giugno del 1999 e che l'accatastamento è stato depositato ad agosto del 2011, l'epoca di costruzione del fabbricato è all'interno di questo arco temporale.

Il certificato di Agibilità / Abitabilità **non è mai stato nè richiesto, né rilasciato.**

Con raccomandata n° 200525549740 del 13/05/2024 veniva comunicato all'esecutato che il giorno 31/05/2024 si sarebbero svolte le operazioni di sopralluogo.

Queste iniziarono alle ore 16.00 presso l'unità immobiliare sita nel Comune di Cagliari, in Via Bartolomeo Colleoni n° 41, censita al catasto fabbricati al Foglio B2, mappale 3729, piano seminterrato, terra, primo e secondo, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, al fine di svolgere il rilievo metrico e fotografico dello stato attuale dell'immobile.

Si è presentato all'appuntamento il Sig. [REDACTED], che ha illustrato l'immobile oggetto di pignoramento e le relative pertinenze.

4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Il bene in oggetto è una villetta indipendente sita in Via Bartolomeo Colleoni al civico 41, edificata presumibilmente tra il 2000 e il 2011 e ricadente all'intero del Piano di Risanamento Urbanistico "Baracca Manna" del Comune di Cagliari. Presenta un area cortilizia lungo tre lati del fabbricato, mentre il quarto lato del fabbricato è realizzato in aderenza con l'immobile adiacente.

Esecuzione Immobiliare N. 8157/2018

Il bene è costruito con struttura portante in telaio di cemento armato e muratura di tamponamento a cassetta, con muro blocco da 12 cm sul lato esterno e blocchi laterizi forati sul lato interno. I solai intermedi e quello di copertura, sono realizzati con travetti prefabbricati tipo Bausta, pignatte in laterizio e caldana in C.A. dello spessore di 4 cm. Il solaio di copertura è costituito da due falde inclinate, impermeabilizzato con guaina bituminosa e ricoperto da un manto di copertura in tegole. L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli fuori terra, il piano rialzato, il primo piano, ed il piano mansarda. E' presente anche il piano seminterrato.

Si accede alla proprietà dalla Via Bartolomeo Colleoni al civico 41, attraversando una pensilina ricavata lungo il muretto di confine e percorrendo un corsello pedonale rivestito con piastrelle di gres porcellanato si arriva all'ingresso vero e proprio dell'unità immobiliare, il quale si trova in una veranda coperta delle dimensioni di 4.32 mq. L'accesso alla proprietà può avvenire anche attraverso l'ingresso carrabile, situato sulla sinistra rispetto all'ingresso pedonale.

La distribuzione interna degli ambienti è la seguente:

l'ingresso al piano rialzato conduce direttamente al soggiorno, il quale presenta una forma regolare ed è dotato di due finestre prospicienti la Via Colleoni. Dal soggiorno si accede alla cucina mediante una doppia porta scorrevole a scomparsa. La cucina di tipo abitabile, si sviluppa su una superficie di 9.60 mq. ed è provvista di un finestrella orizzontale di piccole dimensioni, collocata sopra il lavello e di una portafinestra, le quali si affacciano entrambe su un balcone coperto delle dimensioni di 15.12 mq. utilizzato come stenditoio e dove è presente anche un barbecue in muratura. Completano il piano rialzato un disimpegno che dal soggiorno conduce ad un bagno di servizio delle dimensioni di 2.35 mq. Sia il bagno che il disimpegno sono dotati di finestra con affaccio sul giardino interno. Nel

Esecuzione Immobiliare N. 8157/2018

soggiorno è presente anche la scala interna, realizzata interamente in legno, che consente l'accesso al piano primo ed al seminterrato. Al piano primo è presente la zona notte dell'abitazione, dove trovano posto la camera da letto matrimoniale con affaccio sul giardino interno, due camere da letto singole, entrambe con affaccio sulla via Colleoni ed una delle quali è provvista anche di un piccolo balcone delle dimensioni di 4.00 mq. Completa il piano primo, un bagno finestrato con affaccio sul giardino interno ed un antibagno, oltre naturalmente il disimpegno che conduce a tutti gli ambienti, una volta sbarcati dalla scala. Proseguendo la salita della scala interna in legno, si arriva al piano mansarda. Questo è diviso in due parti. Alla sinistra del pianerottolo troviamo una porta che conduce ad una stanza da letto con annesso bagno e piccola portafinestra per l'uscita verso un modesto balconcino. Mentre alla destra del pianerottolo si trova un'altra porta che consente l'accesso ad un locale ripostiglio. L'altezza massima interna della mansarda arriva a 2.00 mt, mentre la minima è pari a 0.80 mt.

L'intero piano mansarda costituisce la prima e più significativa difformità dell'intero fabbricato, che come vedremo meglio più avanti, sarebbe dovuto essere un sottotetto non accessibile, con altezze decisamente inferiori. Il vano scala interno è illuminato da un lucernario con vetro fisso, il quale presenta alcuni problemi di infiltrazione d'acqua piovana.

Dal soggiorno del piano rialzato, attraverso la scala interna che nella parte inferiore dell'abitazione è realizzata in muratura, si raggiungono i locali del piano seminterrato. Qui trovano posto una cantina delle dimensioni di 15.00 mq ed una zona living con forma ad "L" nella quale è stato realizzato un soggiorno ed una cucina con angolo cottura. La parte superiore delle pareti della finestre con infissi in legno per l'illuminazione e la creazione dei locali seminterrati. Il piano seminterrato costituisce la seconda importante difformità

dell'abitazione rispetto al progetto approvato. Infatti forma e dimensioni del seminterrato non corrispondono a quanto depositato in comune.

L'edificio da quando è stato costruito non ha mai subito lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria, ma nonostante questo le condizioni generali interne sono complessivamente buone. Si segnala soltanto un infiltrazione d'acqua piovana sul soffitto del vano scala interno, proveniente probabilmente dal lucernario dedicato all'illuminazione naturale dello vano scala stesso.

Gli infissi sono tutti in legno con vetrocamera e provvisti di avvolgibili in pvc.

Il pavimento del soggiorno, della zona notte, e della mansarda è realizzato in parquet di ottima qualità e posa, è uniforme, perfettamente complanare e non presenta rotture o difetti. Nei bagni, in cucina e al piano seminterrato è invece presente una pavimentazione in gres ugualmente di ottima qualità e fattura. I rivestimenti del bagno e della cucina, sono anch'essi in gres porcellanato e di buona fattura e qualità, oltre che in ottimo stato di conservazione e pulizia. Gli intonaci interni sono realizzati con malte premiscelate e finitura a grana fine e si presentano in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico interno, realizzato con tubazioni corrugate sottotraccia, è completo e rispondente alla normativa vigente all'epoca di costruzione del fabbricato (L. 36/90). Infatti nel quadro elettrico posizionato in cucina ed in ogni piano dell'edificio, sono presenti l'interruttore differenziale salvavita e vari interruttori magnetotermici a protezione delle diverse linee nei diversi piani dell'unità immobiliare.

L'impianto di riscaldamento e climatizzazione dell'edificio è costituito da mono split installati in ciascuna delle camere da letto. L'impianto idrico sanitario è dotato di collettore complanare (centralina) in ogni piano ed è realizzato con tubazioni di adduzione idrica in rame rivestito e tubazione di

scarico in pvc. L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante uno generatore (scaldino) alimentato a gas, ed installato all'interno di un piccolo ricovero in muratura, realizzato lungo il muro di confine del giardino interno. Il serbatoio del gas si trova invece interrato in una piccola aiuola sulla sinistra della pensilina d'ingresso principale. E' presente anche un impianto d'allarme antintrusione.

Come anticipato pocanzi, l'alloggio si trova in un buono stato di conservazione e manutenzione interna, mentre invece i prospetti esterni avrebbero necessità di lavori di manutenzione straordinaria. Si presentano infatti ammalorati, con tratti di vernice sfogliata e con lesioni sugli intonaci. Inoltre è necessario evidenziare che alcune parti esterne dell'edificio non furono mai completate. Infatti il muro di recinzione esterna lato via Colleoni deve ancora essere costruito. Inoltre i cancelli pedonale e carrabile non furono mai installati, così come l'impianto di illuminazione del giardino e l'impianto citofonico.

Il bene immobiliare per le sue caratteristiche tipologiche e dimensionali è vendibile solo in un unico lotto. Risulta libero da vincoli di inalienabilità o indivisibilità e da censo, livello o uso civico.

Dall'esame della documentazione catastale reperita presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente dichiara che non esiste la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

Trattandosi di un edificio indipendente, ovviamente non ci sono spese condominiali.

Esecuzione Immobiliare N. 8157/2018

Ubicazione

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è sita nel Comune di Cagliari, in Via Bartolomeo Colleoni n° 41, censita al catasto fabbricati al Foglio B2, mappale 3729, piano seminterrato, terra, primo e secondo, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani. Il fabbricato si trova all'intero del Piano di Risanamento Urbanistico "Baracca Manna" in zona RCB1 del Comune di Cagliari. Il contesto circostante è caratterizzato da un tessuto edilizio di villette indipendenti quasi tutte realizzate in chiave moderna. Nel quartiere sono presenti tutti i principali servizi, quali scuole, palestre, supermercati, svariate attività commerciali e di ristorazione e ovviamente automezzi pubblici.

Abusi edilizi e difformità di costruzione

Dall'esame del progetto, dei titoli edilizi e degli elaborati catastali ed in seguito al sopralluogo effettuato, sono emerse diverse difformità di costruzione, configurabili come abusi edilizi a carico dell'edificio in esame. Tali difformità ed abusi vennero tutti realizzati durante la costruzione del fabbricato. A causa dall'assenza nel fascicolo edilizio delle comunicazioni di inizio e fine lavori, la conclusione del fabbricato e conseguentemente la realizzazione degli abusi edilizi, sono collocabili nell'arco temporale tra il 2000 ed il 2011 e cioè tra il rilascio della concessione edilizia e la presentazione della denuncia di nuovo fabbricato all'UTE, ossia la presentazione dell'accatastamento.

Le difformità rispetto al progetto approvato depositato in comune sono:

Esecuzione Immobiliare N. 8157/2018

- 1) Il piano mansarda raggiungibile mediante la scala interna, sarebbe dovuto essere un sottotetto non accessibile, con un'altezza massima al colmo pari a 0.60 mt. e dunque svolgere la mera funzione di vano tecnico termoisolante. Durante la costruzione del fabbricato invece, la quota d'imposta del colmo e quella in gronda sono state maggiorate, realizzando un volume non autorizzato, che ha configurato l'abuso edilizio. Inoltre per rendere fruibile tale ambiente, la scala interna è stata prolungata fino a raggiungere la quota della mansarda.
- 2) La superficie in pianta del piano seminterrato è raddoppiata rispetto al progetto approvato. Infatti, il piano seminterrato che originariamente secondo il progetto approvato doveva ospitare solo una piccola cantina di mq. 14.60 ed un locale autoclavi della superficie di mq. 12.50, è stato in realtà edificato molto più grande, consentendo di realizzare al posto del locale tecnico per gli autoclavi una zona living con angolo cottura ed al posto della piccola cantina un locale di sgombero molto più agevole. Anche questa operazione non autorizzata ha generato un incremento volumetrico del piano seminterrato, che determina un abuso edilizio.
- 3) La cucina del piano rialzato risulta avere una superficie leggermente inferiore rispetto al progetto approvato, a causa del diverso andamento del tramezzo che la separa dal soggiorno.
- 4) Nel giardino interno, all'angolo sinistro del confine di proprietà, è stata edificata una piccola costruzione in muratura, delle dimensioni in pianta di 2.00x2.50 e con un'altezza interna media di circa 2.10 mt. con copertura in laterocemento ad unica falda inclinata, rivestita da tegole marsigliesi e utilizzata come ricovero attrezzi. Tale costruzione, sebbene di ridotte dimensioni, non compare nel progetto approvato e depositato in comune, pertanto risulta essere un abuso edilizio.

Esecuzione Immobiliare N. 8157/2018



Salvo le diversità minori elencate al precedente punto 3, le quali sono sanabili con la presentazione di una mancata scia ed il pagamento della relativa oblazione, le difformità relative ai punti 1, 2 e 4, ovvero la realizzazione degli incrementi volumetrici, sono abusi non sanabili.

Infatti, considerati gli esiti della verifica tecnico-urbanistica dell'immobile, ritengo sia opportuno far presente che secondo la normativa vigente in materia, gli abusi edilizi di immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive potrebbero essere condonati, con richiesta entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, dall'acquirente ai pubblici incanti o dall'assegnatario, però soltanto nel caso in cui si verificano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- gli abusi realizzati devono rientrare nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della Legge n°47/85;
- gli stessi devono essere ultimati entro la data del 31/03/2003;
- le ragioni del credito per cui si procede con l'esecuzione immobiliare devono essere anteriori al 02/10/2003, cioè all'entrata in vigore del D.L. n° 269 del 29/09/2003, convertito con modifiche dalla L. n° 326 del 24/11/2003, e recepito in Sardegna con la L.R. n°4/2004.

Nel caso in questione, le ragioni del credito per cui si procede con l'esecuzione immobiliare, sono successive al 02/10/2003. Inoltre non potendo datare con certezza la fine lavori dell'immobile e conseguentemente la data di realizzazione degli abusi, non è possibile determinare se quest'ultimo rientra nelle prescrizioni normative necessarie per accedere al condono edilizio precedentemente citato. Dunque gli abusi edilizi riscontrati nell'edificio non possono essere condonati dall'assegnatario o dall'acquirente al pubblico incanto, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6

Esecuzione Immobiliare N. 8157/2018

giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n°47 e successive modificazioni.

Pertanto il futuro acquirente dovrà:

- demolire il locale di sgombero utilizzato come ricovero attrezzi (punto 4);
- chiudere mediante la realizzazione di murature, gli ampliamenti realizzati al piano seminterrato, in maniera tale da rendere inaccessibili tali ambienti e riportare le superfici del seminterrato a quelle di progetto (punto 2);
- riguardo all'incremento volumetrico del sottotetto e il cambio di destinazione d'uso da uso non residenziale a residenziale (punto 1), non è possibile rimuovere l'abuso in quanto ciò significherebbe demolire la copertura in laterocemento, pregiudicando anche gli ambienti conformi al progetto approvato e rischiando di danneggiare la struttura dell'intero edificio.

In soccorso a questa situazione, potrebbe giungere la *Legge n. 105/2024 di conversione del Decreto Legge n. 69/2024, cosiddetto Salva Casa*, recentemente entrata in vigore, che prevede l'incremento delle tolleranze costruttive e permette il riutilizzo dei sottotetti e seminterrati. Il Decreto "Salva Casa" però, deve essere ancora recepito dalla Regione Sardegna e dalla quale si attendono ancora chiarimenti interpretativi e linee guida applicative. Pertanto all'attualità, non v'è certezza di poter sanare l'abuso edilizio relativo al precedente punto 1.

Per quanto sopra descritto si dichiara la non conformità urbanistica e la non conformità catastale.

Calcolo delle superfici

Superfici calpestabili



Piano seminterrato



Cantina	15.00mq
Zona living e cottura	42.60 mq
Vano scala	9.23 mq
Tot. superfici calpestabili PS1	66.83 mq





Piano terra



Locale di sgombero	5.00mq
Giardino	280.00 mq
Tot. superfici calpestabili PT	285.00 mq




Piano rialzato

Pranzo - Soggiorno	25.60 mq
Cucina	9.60 mq
Disimpegno	2.25 mq
Bagno di servizio	3.52 mq





Esecuzione Immobiliare N. 8157/2018






Vano scala interno	5.82 mq
Veranda cortile interno	15.12 mq
Veranda ingresso lato via Colleoni	4.32 mq
Tot. superfici calpestabili PR	66.23 mq



Piano primo



Disimpegno	7.67 mq
Camera matrimoniale	11.90 mq
Camera singola 1	10.00 mq
Camera singola 2	9.00 mq
Bagno padronale	2.24 mq
Bagno camera	3.00 mq
Balcone camera 1	9.90 mq
Vano scala interno	6.29 mq
Tot. superfici calpestabili 1°P	60.00 mq



Piano mansarda

Camera	12.00 mq
Bagno	4.50 mq
Disimpegno	3.00 mq



Esecuzione Immobiliare N. 8157/2018





Balcone	1.90 mq
Ripostiglio	7.52 mq
Vano scala interno	6.29 mq
Tot. superfici calpestabili 2°P	35.21 mq



La superficie lorda comprensiva dell'ingombro delle murature di tamponamento e delle tramezzature, della sola unità immobiliare è pari a:

Piano seminterrato= 75.00 mq.

Piano rialzato= 55.25 mq.

Piano primo= 58.75 mq.

Piano secondo (mansarda)= 34.00 mq.



Si procede ora all'omogeneizzazione delle superfici delle pertinenze.

Piano mansarda:



La mansarda ha una superficie utile netta di 33.31 mq, si procede alla omogeneizzazione applicando il D.P.R. 138/98, considerando il 50% della superficie reale, pertanto si ottiene una superficie omogeneizzata di:
 $0.50 \cdot 33.31 = \mathbf{16.65 \text{ mq.}}$

Il balcone scoperto della mansarda ha una superficie utile netta di 1.90 mq, si procede alla omogeneizzazione applicando il D.P.R. 138/98, considerando il 30% della superficie reale, pertanto si ottiene una superficie omogeneizzata di:
 $0.30 \cdot 1.90 = \mathbf{0.57 \text{ mq.}}$

Piano primo:



Il balcone coperto del piano primo ha una superficie utile netta di 9.90 mq, si procede alla omogeneizzazione applicando il D.P.R. 138/98, considerando il



30% della superficie reale, pertanto si ottiene una superficie omogeneizzata di: $0.30 \times 9.90 = \mathbf{2.97 \text{ mq.}}$

Piano rialzato:

La veranda coperta del piano rialzato (lato ingresso) ha una superficie utile netta di 4.32 mq, si procede alla omogeneizzazione applicando il D.P.R. 138/98, considerando il 30% della superficie reale, pertanto si ottiene una superficie omogeneizzata di: $0.30 \times 4.32 = \mathbf{1.30 \text{ mq.}}$

La veranda scoperta del piano rialzato (lato cortile interno) ha una superficie utile netta di 15.12 mq, si procede alla omogeneizzazione applicando il D.P.R. 138/98, considerando il 30% della superficie reale, pertanto si ottiene una superficie omogeneizzata di: $0.30 \times 15.12 = \mathbf{4.54 \text{ mq.}}$

Piano seminterrato:

La zona living del piano seminterrato ha una superficie utile netta di 42.60 mq, si procede alla omogeneizzazione applicando il D.P.R. 138/98, considerando il 50% della superficie reale, pertanto si ottiene una superficie omogeneizzata di: $0.50 \times 42.60 = \mathbf{21.30 \text{ mq.}}$

La cantina del piano seminterrato ha una superficie utile netta di 15.00 mq, si procede alla omogeneizzazione applicando il D.P.R. 138/98, considerando il 30% della superficie reale, pertanto si ottiene una superficie omogeneizzata di: $0.30 \times 15.00 = \mathbf{7.50 \text{ mq.}}$

Pianoterra:

Il locale di sgombero del piano terra, posizionato sul confine lato cortile interno, ha una superficie utile netta di 5.00 mq, si procede alla omogeneizzazione applicando il D.P.R. 138/98, considerando il 30% della superficie reale pertanto si ottiene una superficie omogeneizzata di: $0.30 \times 5.00 = \mathbf{1.50 \text{ mq.}}$

Il giardino ha una superficie utile netta di 280.00 mq, si procede alla omogeneizzazione applicando il D.P.R. 138/98, pertanto si ottiene una



superficie omogeneizzata di: $0.10 \times 280.00 = \mathbf{28.00 \text{ mq.}}$

Si procede al calcolo della superficie commerciale, sommando la superficie lorda dell'unità immobiliare alle superfici omogeneizzate delle pertinenze.



Calcolo della superficie commerciale:

Piano seminterrato= 75.00 mq.

Piano rialzato= 55.25 mq.

Piano primo= 58.75 mq.

Piano secondo (mansarda)= 34.00 mq.

Totale superficie commerciale= 222.00 mq.



5. STIMA DELL'IMMOBILE



Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del bene, procederemo utilizzando due metodi di stima, che verranno successivamente confrontati tra loro.

Il primo metodo, definito dell'estimo civile della comparazione diretta, consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un confronto con altri immobili aventi caratteristiche simili per ubicazione, tipologia, vetustà, grado di finitura, stato d'uso e manutenzione e di cui si conosca il prezzo di compravendita avvenuta in tempi recenti.

Il secondo prende come riferimento i valori indicati dall'Agenzia del Territorio.

Per quanto concerne il primo metodo si può attribuire al bene un valore di euro 1700,00 euro/mq, tale valore deriva da una comparazione con beni



Esecuzione Immobiliare N. 8157/2018



analoghi oggetto di recenti trattative e da dati comparabili forniti dalle principali agenzie immobiliari della zona.

Il valore complessivo è pari a $222.00 \text{ mq} * 1.700,00 = \mathbf{377.400,00 \text{ Euro}}$

L'Agenzia del Territorio stabilisce attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari, per la tipologia in oggetto, un valore compreso tra 1.600,00 e 2.200,00 euro/mq. Considerando le carenti condizioni di manutenzione dei prospetti esterni ed il fatto che alcune delle sistemazioni esterne devono essere ancora completate, appare adeguato considerare il valore minimo attualizzato pari a 1.600,00 euro/mq, per un valore stimato complessivo di:

$222.00 \text{ mq} * 1.600,00 = \mathbf{355.200,00 \text{ Euro}}$

Si ritiene che il più probabile valore di mercato si possa individuare nella media delle due valutazioni ottenendo quindi:

$(377.400,00 + 355.200,00) / 2 = 366.300,00 \text{ Euro}$

Totale arrotondato 366.000,00 Euro

Si procede ora alla stima dei costi per la rimozione degli abusi e delle difformità, i quali verranno poi detratti dal valore dell'immobile.

Stima dei costi per la rimozione degli abusi e delle difformità:

Per ripristinare la difformità più importante dell'immobile oggetto della presente perizia, ovvero sia l'incremento volumetrico generato dalla realizzazione ad una quota d'imposta più alta del solaio di copertura, rispetto a quella indicata nel progetto approvato (punto 1), sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria, avvalendosi della Legge n. 105/2024 di conversione del Decreto Legge n. 69/2024, cosiddetto *Salva Casa*, attualmente in fase di recepimento e definizione da parte della regione Sardegna. Qualora gli abusi presenti nel fabbricato oggetto di

perizia, fossero compatibili con i requisiti richiesti dalla succitata Legge Salva Casa, il costo della pratica in sanatoria si stima in **€. 10.000,00**.

Per quanto sopra descritto, si precisa quindi che non vi è la certezza che l'abuso citato possa essere sanato. Dipende tutto da come verrà recepita dalla Regione Sardegna la *Legge n. 105/2024 di conversione del Decreto Legge n. 69/2024*.

La difformità riguardante l'ampliamento del piano seminterrato ed il cambio di destinazione d'uso dei locali posti in quel livello (punto 2), potrà essere annullata mediante la realizzazione di murature che rendano inaccessibili gli ambienti in ampliamento e riportare così le superfici del seminterrato a quelle di progetto. Per tali interventi si stima un costo di **€. 7.000,00**

La piccola costruzione in muratura edificata lungo il confine del cortile interno e utilizzata come ricovero attrezzi (punto 4), non rientra nelle previsioni di sanabilità della Legge di condono del 2003, pertanto dovrà essere abbattuta. I costi per la rimozione e smaltimento dei materiali di risulta si possono stimare in **€. 2.000,00**.

Per quanto riguarda infine la difformità minore indicata nel punto 3, questa è sanabile mediante una semplice pratica edilizia di "mancata scia", che oltre l'onorario del tecnico prevede una sanzione amministrativa non superiore ad €. 500,00. Pertanto la spesa complessiva per la sistemazione della succitata difformità è stimabile in **€. 2.000,00**

Totale costi rimozione abusi €. 10.000,00 + 7.000,00 + 2.000,00 + €. 2.000,00 =
€. 21.000,00



Valore definitivo dell'immobile:

Valore dell'immobile – Costi rimozione abusi e difformità
366.000,00 Euro – 21.000,00 Euro = 345.000,00 Euro



Valore definitivo dell'immobile: 345.000,00 Euro



6. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI



Dai controlli effettuati, l'unità immobiliare sita nel Comune di Cagliari, in Via Bartolomeo Colleoni n° 41, censita al catasto fabbricati al Foglio B2, mappale 3729, piano seminterrato, terra, primo e secondo, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, è di proprietà dei Sig.ri ██████████, nato a Cagliari in data 14/02/1955, codice fiscale ██████████ e ██████████, nata a Cagliari in data 21/12/1955, codice fiscale ██████████, in forza di atto di compravendita rogito notaio dott. Fausto Puxeddu in data 15 aprile 1997, numero 95375 di repertorio, trascritto a Cagliari il 7 maggio 1997, con il quale acquistavano in dichiarato regime di separazione dei beni, il terreno edificabile sito nel Comune di Cagliari, località BARRACCA Manna, identificato in catasto terreni al FOGLIO 2, MAPPALI 1742, 1842, 1329, 1388, sul quale successivamente edificarono la propria abitazione. Attualmente l'unità immobiliare è occupata dai predetti esecutati, Sig.ri ██████████ e ██████████ e dai loro familiari, che la utilizzano come abitazione principale.



Esecuzione Immobiliare N. 8157/2018





7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/05/1997 - Registro Particolare 7349 Registro Generale 10758 Pubblico ufficiale PUXEDDU FAUSTO Repertorio 95375 del 15/04/1997 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/10/1999 - Registro Particolare 5544 Registro Generale 29409Pubblico ufficiale PUXEDDU FAUSTO Repertorio 104217 del 13/10/1999IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in CAGLIARI (CA)Nota disponibile in formato elettronico.
Documenti successivi correlati:1 Annotazione n. 233 del 18/01/2001 (EROGAZIONE A SALDO);
3. ISCRIZIONE CONTRO del 06/07/2007 - Registro Particolare 5282 Registro Generale 27567 Pubblico ufficiale PUXEDDU MICHELE Repertorio 11756/1534 del 28/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
4. ISCRIZIONE nn. 4533/23970 del 3 agosto 2011 – IPOTECA VOLONTARIA Contratto di mutuo rogito notaio Michele Puxeddu in data 28 giugno 2007, numero 11756 di repertorio e raccolta numero 1534, registrato a Sanluri in data 05 luglio 2007, al numero 1905, per complessivi euro 145.000,00: BANCA INTESA SANPAOLO S.p.a. -
5. TRASCRIZIONE del 17/10/2013 - Registro Particolare 1306, Registro Generale 1550 Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 4997/2012 del 04/09/2012 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE -.



Esecuzione Immobiliare N. 8157/2018





8.CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica comprensiva della documentazione allegata, qui appresso elencata.

Il sottoscritto resta a disposizione per ogni chiarimento riguardante la presente relazione.



Cagliari, 03 Settembre 2024



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Giuseppe Bertolino



Esecuzione Immobiliare N. 8157/2018





9. ELENCO DEGLI ALLEGATI:



Allegato 1- Documentazione fotografica;

Allegato 2- Copie visure catastali storiche dell' immobile;

Allegato 3- Copie planimetrie catastali in scala 1:200;

Allegato 4- Copia del Progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia;

Allegato 5- Copia Concessione edilizia n° 76/1999C del 21/06/1999;

Allegato 6- Certificato di matrimonio;

Allegato 7- Verbale di sopralluogo.



Cagliari, 03 Settembre 2024



Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Geom. Giuseppe Bertolino



Esecuzione Immobiliare N. 8157/2018

