

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
ASTE GIUDIZIARIE.it
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE GIUDIZIARIE.it R.G.E. 10/2022

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- ASTE GIUDIZIARIE.it
- Creditore: Intesa Sanpaolo S.p.a.
 - Creditore intervenuto: Intrum Italy S.p.a.
 - Contro: XXXXXXXXXXXX.

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Silvia Cocco

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U

Dott. Ing. Andrea Porcu

Pagina 1 di 23



Sommario

1. Premessa.....	5
Nomina C.T.U.	5
Dati di pignoramento	5
Operazioni peritali:.....	6
2. Risposte ai quesiti.....	7
Quesito n.1.....	7
Quesito n.2.....	7
Quesito n.3.....	9
Quesito n.4.....	13
Quesito n.5.....	13
Quesito n.6.....	13
Quesito n.7.....	17
Quesito n.8.....	17
Quesito n.9.....	17
Quesito n.10.....	18
Quesito n.11.....	18
Quesito n.12.....	18
Quesito n.13.....	18
Quesito n.14.....	23
Quesito n.15.....	23
4. Note conclusive	23



Allegati

- Allegato n.1 *Visure storiche (fabbricato e terreno)*
- Allegato n.2 *Estratto di mappa e planimetria catastale*
- Allegato n.3 *Verbale di sopralluogo*
- Allegato n.4 *Atto di proprietà ultraventennale*
- Allegato n.5 *PUC Sardara - Zonizzazione e Norme Tecniche di Attuazione.*
- Allegato n.6 *Concessione edilizia 33/1995 ed elaborati grafici*
- Allegato n.7 *Verifica canoni di locazione.*
- Allegato n.8 *Rilievo dello stato di fatto.*
- Allegato n.9 *Elaborato fotografico.*



1. Premessa

Nomina C.T.U.

Il giorno 6 febbraio 2023 il sottoscritto Ing. Andrea Porcu, con studio professionale in Cagliari, Viale Marconi 222, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.4949 iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare n.10/2022 promosso dal creditore procedente Intesa SANPAOLO S.r.l. contro XXXXXXXXXXXXXXX.

In data 9 febbraio 2023 il sottoscritto CTU ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

Dati di pignoramento

In base a quanto indicato nell'atto di pignoramento è sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione il seguente immobile :

- “Piena proprietà della porzione di fabbricato sito in via Oristano nn. 67,71 e 73, e cioè: locale adibito ad uso commerciale composto al piano seminterrato da un magazzino ed al piano terreno da due ingressi, rampa di collegamento tra i due locali, un locale adibito a bar-gelateria, un laboratorio per preparazione gelati, tre servizi, due antibagni, doccia, un locale adibito alla preparazione di panini-zona lavaggio stoviglie, un locale adibito alla ricezione del pubblico, con annesso cortile retrostante, confinante con la predetta via Oristano dalla quale ha accesso, con eredi di [REDACTED] [REDACTED] on il vico Tevere, salvo altri, censito al catasto dei fabbricati al Foglio 25, con il mappale 2127 sub.1, via Oristano n.69, n.71, n.73, piano terreno, categoria C/1, classe 6^, consistenza mq 171 ”



Operazioni peritali:

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 9 febbraio 2023 con l'accettazione dell'incarico e l'acquisizione della documentazione depositata agli atti. Successivamente sono stati effettuati accessi presso:

- l'Agenzia del Territorio per il reperimento delle visure storiche e le planimetrie catastali (Allegati n.1 e 2) dell'immobile oggetto del pignoramento.
- la Conservatoria dei Registri Immobiliari per l'effettuazione delle visure necessarie all'accertamento della provenienza del bene pignorato.
- l'Ufficio tecnico del Comune di Sardara per il reperimento dei titoli autorizzativi e degli elaborati grafici relativi al progetto approvato dell'immobile pignorato.
- l'Agenzia del Registro di Cagliari per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione relativi al bene pignorato.

Il CTU, a seguito della mancata collaborazione del debitore e dell'intervento dell'Istituto Vendite Giudiziarie, si recava presso l'immobile in oggetto in data 28 luglio 2023, alla presenza del proprio collaboratore ing. Gabriele Muru e del sig. [REDACTED] delegato IVG. In tale circostanza, con l'ausilio del fabbro e delle forze dell'ordine, il CTU eseguiva l'accesso all'immobile ed effettuava il rilievo architettonico (Allegato n.8) e fotografico dei luoghi (Allegato n.9). Al termine delle operazioni redigeva il verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti (Allegato n.3).



2. Risposte ai quesiti

Quesito n.1

“Provveda - prima di tutto- ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio”.

La raccomandata n.139837693572 trasmessa al debitore presso il presso il proprio domicilio è stata restituita al mittente.

Quesito n.2

*“ a) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2. comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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 terreni) di cui all'art. 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 è 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.;*



- a) Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2, comma c.p.c., constatando la presenza agli atti del certificato notarile a firma del dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (Va), datata 20 gennaio 2022.
- b) Si riporta nel seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Formalità:	Iscrizione.
Titolo:	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento.
Pubblico ufficiale:	Dott.ssa Pierluisa Cabiddu.
Oggetto:	Immobile sito Sardara Via Oristano n.69 n.71 n.73 censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 25 Particella 2127 sub.1.
A favore:	-
Contro:	XXXXXXXXXX, sede in Sardara (CA) codice fiscale:051 13100019.
Data:	8 agosto 1996 repertorio n.14460.
Iscritta:	Cagliari, 10 agosto 1996 ai nn. (Registro Particolare/Registro Generale) 2458/18956
Note:	Annotazione n. 5786 del 03/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Formalità:	Iscrizione.
Titolo:	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Pubblico ufficiale:	Dott.sa Pierluisa Cabiddu.
Oggetto:	Immobile sito Sardara Via Oristano n.69 n.71 n.73 censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 25 Particella 2127 sub.1.
A favore:	Banca Intesa S.p.A.
Contro:	XXXXXXXXXX, sede in Sardara (CA) codice fiscale:051 13100019.
Data:	3 luglio 2007, rep. 31240/12971.
Iscritta:	Cagliari, 10 luglio 2007 ai nn. 5336/28001.
Note:	

Formalità:	Trascrizione.
Titolo:	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.
Pubblico ufficiale:	Ufficiale Giudiziario.
Oggetto:	Immobile sito Sardara Via Oristano n.69 n.71 n.73 censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 25 Particella 2127 sub.1.



A favore:	Banca Intesa S.p.A.
Contro:	XXXXXXXXXX, sede in Sardara (CA) codice fiscale: 05113100019.
Data:	21 dicembre 2021 repertorio 4998/2021.
Trascritta:	Cagliari, 7 gennaio 2022, ai nn. 207/261.
Note:	

PROVENIENZA

La piena proprietà dell'immobile è giunta al debitore in forza del seguente atto di compravendita:

Formalità:	Trascrizione.
Titolo:	Compravendita.
Notaio:	Dott.ssa Pierluisa Cabiddu.
Oggetto:	Immobile sito Sardara Via Oristano n.69 n.71 n.73 censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 25 Particella 2127 sub.1.
A favore:	XXXXXXXXXX, sede in Sardara (CA) codice fiscale: 05113100019.
Contro:	
Data:	8 agosto 1996, rep. 14459
Trascritto:	Cagliari, 10 agosto 1996, ai nn. 18955/13730.
Note:	-

Sulla base delle ispezioni eseguite il CTU conferma la sussistenza della continuità delle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

- c) Il CTU ha provveduto ad acquisire la planimetria catastale e l'estratto di mappa (Allegato n.2) relativi all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.
- d) Il CTU ha reperito presso lo studio professionale della dott.ssa Pierluisa Cabiddu copia dell'atto di provenienza ultra ventennale (Allegato n.4).
- e) Il creditore pignorante non ha acquisito il certificato di stato civile in quanto non pertinente poiché il creditore è una Società in Nome Collettivo.

Quesito n.3

"Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne,

superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);”

Ubicazione

Il bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare è una unità immobiliare commerciale adibita a bar-pizzeria sita in Comune di Sardara nella via Oristano senza numero civico. L'accesso all'immobile avviene attraverso tre ampie aperture poste sulla via Oristano, dotate di serranda metallica con serratura.

Caratteristiche interne ed esterne.

Il bene in oggetto è parte di un fabbricato di due piani fuori terra , più un piano seminterrato. La struttura è realizzata in telai in c.a. con solai in latero-cemento. La copertura è in parte a due falde ed in parte piana.

L'unità immobiliare occupa il piano terra e parte del seminterrato (il magazzino) ed è funzionalmente divisa in due zone. La prima, a destra per chi osserva dalla via Oristano, è rappresentata dalla zona Bar/Gelateria, composta da un unico ampio ambiente dotato di due servizi igienici separati dall'ambiente principale da un piccolo disimpegno. Tale ambiente è illuminato dalle due ampie superfici finestrate poste sulla via Oristano e dalle due finestre che si affacciano sul cortile interno, verso il vico Tevere. All'atto del sopralluogo appare ancora dotato della attrezzature specifiche dell'attività svolta (bancone bar, frigo etc.).

Dietro il bancone bar è presente un passaggio che consente di accedere alla seconda porzione del locale. Nel tratto di unione tra le due parti del locale è presente un ripostiglio che occupa lo spazio sotto le rampe di scale che conducono all'unità immobiliare posta al piano primo ed estranea al presente procedimento giudiziario. E' presente inoltre un laboratorio per la preparazione dei gelati, sprovvisto di aperture verso l'esterno.

La seconda porzione del locale commerciale è adibita a pizzeria e presenta uno spazio a disposizione della clientela con un ampio accesso sulla via Oristano, una zona cucina dotata di disimpegno e due servizi igienici. La cucina è in diretta comunicazione con un balcone dal



quale, percorrendo una scala esterna, si raggiunge il cortile posteriore. Al piano seminterrato è presente un magazzino accessibile dal cortile posteriore.

La struttura, come detto, è realizzata in cemento armato con tamponature in laterizio. Le facciate sono intonacate e tinteggiate con pitture di color giallo e bordi bianchi a riquadratura degli infissi. Lo stato di conservazione della facciata lungo la via Oristano è buono mentre il prospetto interno mostra segni di degrado, con evidenti distacchi delle tinteggiature e deterioramento degli intonaci.

La zona bar gelateria è pavimentata con piastrelle di color chiaro e tinteggiata con pitture chiare. E' presente un controsoffitto che riduce l'altezza originaria ed ospita l'illuminazione realizzata con faretti ad incasso.

La zona pizzeria è caratterizzata da un'area per la preparazione delle pizze dotata di forno elettrico con canalizzazione per l'evacuazione dei fumi. Le pareti di tale zona sono piastrellate mentre la zona clienti è tinteggiata.

In generale, lo stato delle finiture non è eccelso e manifesta l'assenza di recenti ristrutturazioni. Gli infissi sono realizzati in legno con vetro singolo ad eccezione del prospetto lungo la via Oristano nel quale sono presenti infissi in alluminio.

E' presente un sistema di condizionamento con pompe di calore del quale non si è potuto verificare il funzionamento. E' presente una caldaia a gas nmontata sul prospetto esterno e collegata all'impianto di distribuzione del gas. Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

Superfici u fili:

Si riporta nel seguito il sunto delle superfici calpestabili degli spazi residenziali e degli accessori

Superfici calpestabili

Piano terra

Ambiente	Superficie utile netta
Bar/Gelateria	131.75 m ²
Pizzeria	45.88 m ²

Cucina	14.72 m ²
Laboratorio	7.85 m ²
Antibagno 1	1.60 m ²
Wc1	1.60 m ²
Wc2	1.57 m ²
Antibagno 2	1.45 m ²
Wc3	1.45 m ²
Wc4	1.20 m ²
Ripostiglio	1.10 m ²
Totale superficie Terra	210,17 m²

Piano seminterrato

Ambiente	Superficie utile netta
Magazzino	25.55 m ²

Totale Superficie utile: **210.17 m² + 23.77 m² = 235,72 m²**

Pertinenze

Costituiscono pertinenza esterna dell'immobile il balcone al piano terra ed il cortile di proprietà esclusiva.

Ambiente	Superficie utile netta
Balcone	5.62 m ²
Cortile	178.42 m ²

Dati catastali e confini:

Come indicato dalla visura catastale allegata (Allegato n.1), l'immobile è censito al NCEU al Comune di Sardara, Foglio 25, particella 2127, Sub 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 226 mq, rendita 3.606,63 €. L'immobile in oggetto confina con la via Cristano, con il vico Tevere, con il mappale 148 di proprietà [REDACTED] e con il mappale 619 di proprietà [REDACTED]



Quesito n.4

“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;”

La descrizione dei beni indicata nell'atto di pignoramento è conforme alla descrizione attuale e ne consente l'identificazione inequivocabile, se si eccettuano i numeri civici. Gli accessi sulla via Oristano infatti sono sprovvisti di numeri civici mentre i numeri civici 69-71-73 sono indicati nel fabbricato edificato al confinante mappale 148 di proprietà ██████████

Quesito n.5

“Proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità”

Gli immobili in oggetto risultano inseriti in mappa e regolarmente accatastati; i dati contenuti nella visura catastale descrivono correttamente l'unità immobiliare; la planimetria catastale non rappresenta correttamente lo stato di fatto poiché sono presenti lievi difformità della distribuzione interna e del numero delle finestre. Si rende pertanto necessario eseguire una variazione catastale con procedura DOCFA finalizzata alla corretta rappresentazione della distribuzione interna e delle finestre dell'unità immobiliare. Le spese necessarie per portare a termine la variazione catastale sono stimabili in 600,00€ comprensivo di onorari professionali e tributi catastali.

Quesito n.6

“**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno



di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-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'art.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 di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art.34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali."

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale, l'area nella quale sorge l'immobile in oggetto è classificata come Zona di completamento "B". Secondo l'art.7 delle Norme Tecniche di Attuazione, la zona B "comprende aree di completamento urbano caratterizzato da un insediamento semintensivo, ad uso esclusivamente residenziale con masse volumetriche contenute e quasi completamente definite ed aventi tipologia del tipo isolata o binata." Interessa le parti più recenti, esterne al vecchio nucleo urbano, definite in base all'Art. 3 del D. Ass. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20.12.1983, nelle quali sono in parte realizzate le opere di urbanizzazione primaria. In essa l'edificazione è consentita con un indice fondiario di mc/mq 2,8 ed un rapporto di copertura di 1/2 purché siano rispettati i distacchi stabiliti



dall'Art. 5 del sopracitato decreto, per i Comuni di Classe III. Qualora il lotto da edificare sia inferiore a metri quadri 200, il rapporto di copertura potrà raggiungere il 60%.”

Per una completa descrizione della normativa di zona si allega alla presente relazione un estratto delle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente (*Allegato n.5*).

Il CTU, in data 4 aprile 2023 ha trasmesso, via pec, richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Sardara finalizzato alla visione ed estrazione di copie della documentazione relativa all'immobile in oggetto con particolare riferimento alla concessione edilizia, gli elaborati grafici, la agibilità attualmente vigenti.

L'ufficio tecnico in data 4 agosto 2023 ha trasmesso un elenco di concessioni edilizie inerenti l'immobile pignorato:

1. Concessione edilizia n.09/1967;
2. Concessione edilizia n.3 dell'8 gennaio1987;
3. Concessione edilizia n.57 del 16 maggio 1988;
4. Concessione edilizia n.33 del 21 aprile 1989;
5. Concessione in variante n.129 del 30 ottobre 1989;
6. Concessione edilizia n.33 del 19 maggio 1995;

Le concessioni indicate ai punti 1,2,3, ed i relativi elaborati grafici non sono mai stati consegnati al CTU.

L'ultimo titolo edilizio rilasciato per l'immobile in oggetto è rappresentato dalla concessione edilizia n.33 del 19 maggio 1995, richiesta dal debitore a seguito di presentazione del progetto a firma geometra. Tonio Marras. Con tale titolo edilizio l'immobile veniva ampliato mediante la realizzazione di una sala da adibire a pizzeria in luogo del preesistente portico.



Il progetto allegato alla concessione edilizia n. 33/95 rappresenta pertanto l'ultimo titolo edilizio riguardante il fabbricato in oggetto e pertanto verrà utilizzato per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile. Non è stata reperita alcuna attestazione di agibilità.

Durante il sopralluogo del 28 luglio 2023 il CTU ha eseguito un rilievo architettonico (Allegato n.8) e fotografico dell'immobile (Allegato n.9). Dal confronto tra tale rilievo e la documentazione grafica allegata alla Concessione Edilizia n.33/1995 è emersa la presenza di alcune difformità.

1. Difformità della distribuzione interna dell'immobile – Il confronto tra gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n.33/95 e lo stato di fatto mostra come nella zona pizzeria sia stato creato un ambiente cucina indipendente in luogo di un ambiente aperto in diretta comunicazione con la zona clienti .
2. Difformità di prospetto – Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia si può rilevare una difformità di prospetto dovuta alla presenza di finestre aventi dimensioni differenti rispetto a quanto indicato in progetto; in particolare la finestra del wc n.3 ha una dimensione di 50x50cm in luogo della dimensione di progetto pari a 60x140 cm.

Le difformità evidenziate non sono sanabili in base al combinato disposto dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 40, comma 6. della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, in quanto le ragioni di credito per le quali si procede (Decreto ingiuntivo del 10 luglio 2013) sono posteriori al 24 novembre 2003, data di entrata in vigore dell' ultima legge di condono edilizio e pertanto non risulta possibile riaprire i termini.

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Sardara non si è riscontrata la presenza di alcuna pratica di condono edilizio.

Ipotesi di sanabilità:

Le difformità evidenziate ai punti n.1 e n.2 sono sanabili attraverso la presentazione di una comunicazione di mancata SCIA ai sensi dell'art.14 della Legge Regionale n.23/1985.



Si riportano nel seguito i costi da sostenere per l'ottenimento dell'autorizzazione in sanatoria:

Accertamento di conformità con opere

- ✓ Diritti di istruttoria pari a 50,00 €.
- ✓ Onorario di un tecnico abilitato per la redazione della pratica edilizia, valutabile in 800,00 €.
- ✓ Sanzione pecuniaria non inferiore a 500,00 € (art.14 comma 2 L.R. 23/85)

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate si stima un costo complessivo pari a 1.350,00 €

Quesito n.7

“Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;”

La conformazione e la natura del bene suggeriscono la vendita in un unico lotto.

Quesito n.8

“Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini 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;”

Il bene è pignorato per la sua interezza.

Quesito n.9

“Accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato

nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (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);

L'immobile risulta attualmente non occupato. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio del registro degli atti privati di Cagliari si è constatata l'assenza di contratti di locazione. Si allega comunicazione della Direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate (Allegato n.7).

Quesito n.10

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

Le condizioni descritte nel quesito non sussistono per l'immobile pignorato.

Quesito n.11

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

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n.12

"Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;"

Sull'immobile in oggetto non gravano pesi di censo, livello e uso civico. Il titolo di proprietà non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Quesito n.13

"Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene



venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;"

Determinazione della superficie commerciale del bene in oggetto:

Per superficie commerciale (Norma UNI 10750), si intende la somma al 100% della superficie lorda dell'unità abitativa (somma superfici calpestabili (o nette) dell'unità abitativa, dei tramezzi e dei muri perimetrali e valutando al 50% i muri in comune con le proprietà confinanti. Le superfici sono valutate in:

1. 25% dei balconi e terrazze scoperti;
2. 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
3. 35% dei patii e porticati;
4. 60% delle verande;
5. 15% dei giardini di appartamento;
6. 10% dei giardini di ville e villini fino alla superficie coperta dell'unità immobiliare, al 2% per superfici eccedenti detto limite.
7. 20 % dei posti auto scoperti.

Determinazione della superficie commerciale:

Ambiente	Superficie reale	Coeff. Ponderale	Superficie commerciale
Superficie Piano Terra	232,81 mq	100%	232,81 mq
Piano Seminterrato	28,82 mq	25%	18,64 mq
Balcone	5,62 mq	25%	6,76 mq
Cortile	178,42 mq	10%	17,84 mq
Totale			276,05 mq

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione si utilizza il metodo di stima sintetica per comparazione diretta.



Per stima sintetica si intende la valutazione del bene attraverso il confronto diretto tra beni omogenei. Il confronto deve essere obiettivo e con riferimento all'uso che si deve fare della stessa stima. Per poter valutare l'omogeneità con gli altri beni, occorre assumere dei parametri di confronto che possono essere di natura fisica, merceologica, tecnologica, economica e produttiva.

Il parametro usato in questo caso è il prezzo di mercato a mq di superficie lorda.

Individuati i beni di confronto si organizza una scala dei beni e si cerca di inserire il bene oggetto di stima in tale scala. Inizialmente occorre individuare un mercato omogeneo, cioè quell'area territoriale, nel nostro caso urbana, avente stesse caratteristiche. All'interno del mercato omogeneo si individua un'area elementare omogenea (si ricorda che le aree elementari omogenee sono quelle aree che hanno caratteristiche differenti nell'ambito del mercato omogeneo). Le caratteristiche assunte per la comparazione dei beni omogenei sono le caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutturale ed ambientale), le caratteristiche posizionali intrinseche (l'esposizione, la luminosità, la prospicienza), le caratteristiche tecnologiche (dettagli costruttivi, condizioni statiche, distribuzione degli ambienti e condizioni degli impianti) e le caratteristiche produttive (presenza di servitù o oneri diversi, imposizioni fiscali particolari, dimensione dell'immobile in relazione al mercato).

Ciò premesso, dall'analisi del mercato in relazione al bene da stimare, i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per le zone centrali del Comune di Sardara, per immobili commerciali con uno stato di conservazione e manutenzione di tipo normale, indicano un valore unitario minimo (Val OMI_{MIN}) di 700,00 €/mq ed un valore massimo (Val OMI_{MAX}) di 900,00 €/mq.

Il valore normale, ossia il prezzo mediamente praticato per immobili simili in condizioni di libera concorrenza, è definito dalla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove k rappresenta la media ponderata di due coefficienti. K₁ (taglio o superficie) e K₂ (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:



$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove, nel caso in questione $K_1 = 0,00$ (immobili oltre i 150 mq) e $K_2 = 0,10$ (media dei valori piano terreno e seminterrato)

$$K = (0,0 + 3 \times 0,1) / 4 = 0,075$$

pertanto risulta che:

$$\text{Valore normale unitario} = 700,00 + (900,00 - 700,00) \times 0,075 = 715,00 \text{ €}$$

Determinazione del valore unitario del bene in oggetto:

Tenute presenti le singole caratteristiche dell'immobile, si possono determinare i coefficienti di merito:

1. Caratteristiche posizionali estrinseche:

L'immobile si trova in una posizione centrale, caratterizzata da un cospicuo passaggio pedonale. L'ambiente è caratterizzato dall'assenza di rumori nonostante una media densità edilizia. $Y_1 = 1,10$

2. Caratteristiche posizionali intrinseche:

L'immobile è dotato di ampie aperture sulla via principale e tutti gli ambienti, in particolare quelli aperti al pubblico, risultano sufficientemente illuminati. $Y_2 = 1,10$

3. Caratteristiche tecnologiche:

L'unità immobiliare è caratterizzata da un livello delle finiture non eccelso e da una carente dotazione di impianti; i servizi igienici aperti al pubblico vanno adeguati alle vigenti normative. $Y_3 = 0,90$

4. Caratteristiche produttive:

L'immobile ha una dimensione ideale in riferimento alle richieste del mercato degli immobili commerciali. $Y_4 = 1,00$



Pertanto moltiplicando il valore unitario medio di mercato per il prodotto dei suddetti coefficienti e per la superficie commerciale precedentemente determinata si ottiene il seguente valore:

$$V = V_M \times (Y_1 \times Y_2 \times Y_3 \times Y_4) = 715,00 \text{ €/mq} \times (1,10 \times 1,10 \times 0,90 \times 1,00) = 715,00 \text{ €/mq} \times 1,089 = 778,64 \text{ €/mq}$$

Tale valore unitario, ed il conseguente valore di mercato dell'immobile, deve essere ulteriormente adeguato con opportuni coefficienti correttivi che tengono conto di coefficienti di differenziazione estemi (cioè tra edifici diversi) che lo differenziano da quello ordinario.

Nello specifico, i coefficienti correttivi utilizzati sono:

- | | |
|--|------------|
| 1. Età, qualità e stato di manutenzione: | $W_1=0,95$ |
| 2. Stato di possesso: | $W_2=1,00$ |
| 3. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: | $W_3=1,00$ |

Pertanto, moltiplicando il valore unitario medio di mercato per il prodotto dei suddetti coefficienti e per la superficie commerciale precedentemente determinata si ottiene il seguente valore:

$$V = V_M \times (W_1 \times W_2 \times W_3) = 778,64 \text{ €/mq} \times (0,95 \times 1,00 \times 1,00) = 778,64 \text{ €/mq} \times 0,95 = 739,71 \text{ €/mq}$$

Valore di mercato del bene:

Valore di mercato: valore unitario x superficie commerciale:

$$739,71 \text{ €/mq} \times 276,05 \text{ mq} = 204.196,95 \text{ €}$$

A tale somma vanno detratti:

- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica (cfr. quesito 6).

Facendo la somma dei valori di stima sopra ottenuti:

Valore del fabbricato + € 204.196,95 €

A dedurre oneri per la regolarizzazione urbanistica - € 600,00 €

A dedurre oneri per la regolarizzazione urbanistica - € 1.350,00 €

Valore di mercato dell'immobile € 204.194,45 €

Tale somma può essere approssimata a € 204.200,00



Quesito n.14

"Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;"

Per l'intero fabbricato composto di due unità non è stato costituito un condominio.

Quesito n.15

predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli atti 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;"

4. Note conclusive

Con la presente relazione che si compone di n.23 pagine dattiloscritte e n.9 allegati, il CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Cagliari, 12 ottobre 2023

Il CTU

(Dott. Ing. Andrea Porcu)

