



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 280/2005



CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA SILVIA COCCO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. ARCH. BARBARA ORGIANO



Barbara Orgiano



Esecuzione Immobiliare n. 280/2005

PREMESSA

In data 11.12.2020, la Dott.ssa Silvia Cocco, Giudice del Tribunale di Cagliari Ufficio Esecuzioni Civili, nominava la sottoscritta ing. arch. Barbara Orgiano, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di

Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare n. 280/2005.

Prestato il giuramento di rito, in data 18.01.2021, la sottoscritta ha accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti, limitatamente al bene censito al C.F. di Gonnosfanadiga alla sez. F, foglio 3 mapp. 1653:

1.

provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

2.

a) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) **predisponga**, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) **verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E;

3.

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

4.

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

5.

proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa

autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità.

6.

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

7.

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

8.

se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

9.

accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

10.

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

11.

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

12.

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

13.

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

14.

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

15.

predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n. 280/2005

Quesito 1

Invio informativa per il debitore



Come richiesto, l'informativa per il debitore predisposta dall'Ufficio è stata inoltrata ai debitori con Raccomandata 1 con prova di consegna codice n. 052628025575, spedita in data 21.01.2021 ore 11:58 e tornata al mittente in data 10.02.2021 per compiuta giacenza.

Pertanto, è stato necessario avvalersi di successivo contatto telefonico con il Legale dei debitori della presente procedura.

Quesito 2

Verifica documentazione – Elenco iscrizioni e trascrizioni – Atto di provenienza ultraventennale – Documentazione catastale – Stato civile esecutato

In ottemperanza al presente quesito, si conferma che agli atti risultano depositati in data 28.09.2005, il certificato ipotecario speciale ad uso trascrizione, attestante le iscrizioni e trascrizioni nel ventennio per n. 9 immobili, tra cui anche quello di cui alla presente Relazione, individuato al N.C.E.U. la Foglio 3, Mappale 1653.

Da tali certificati emerge che, nel periodo compreso tra il 15/01/1991 ed il 01/10/2021, le trascrizioni individuabili relative all'immobile pignorato sono quelle di seguito riportate (cfr. All. 6 – Ispezione ipotecaria immobile):

Soggetti e periodo della richiesta:

-
-

Immobile della richiesta:

- Comune di Gonnosfanadiga (SU), Tipo Catasto: Fabbricato, Sezione Urbana: F, Foglio: 3, Particella: 1653;

Elenco sintetico delle formalità:

- ISCRIZIONE del 07/08/2004 - Registro Particolare 5055 Registro Generale 29872
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2435/2004 del 06/08/2004
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 27/06/2005 - Registro Particolare 14829 Registro Generale 22326
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 667/2005 del 28/05/2005
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

In data 16.05.2020, il Sig. _____ è deceduto, come risulta dall'estratto dell'atto di morte n. 239, parte 1, Ufficio 0, Anno 2020, rilasciato dal Comune di Cagliari – Servizi Demografici in data 19.05.2020 (cfr. All. 7 – Estratto di morte _____ ed inoltrato alla scrivente dal Legale difensore degli esecutati.

Quesito 3

Descrizione dell'immobile pignorato

In data 08.07.2021, la sottoscritta ha effettuato apposito sopralluogo presso l'immobile in oggetto.

Si tratta di una civile abitazione, realizzata su 3 (tre) livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo) di un fabbricato sito nel Comune di Gonnosfanadiga (CA), in vicolo Eleonora D'Arborea n. 13, da cui si accede attraverso apposito ingresso posto al piano terra, sul prospetto principale, che insiste su un giardino/cortile non di pertinenza esclusiva.

L'articolazione dell'immobile è di seguito meglio specificato.

1. PIANO TERRA

All'immobile si accede attraversando un piccolo **giardino/cortile**, di pertinenza non esclusiva, che conduce all'immobile pignorato, sia al piano terra che, attraverso apposita rampa, al piano -1 (cfr. Immagini n. 1, 2 dell'All. 1 – Relazione fotografica).

Al piano terra, il portoncino di ingresso in legno (cfr. Immagini n. 3, 4 dell'All. 1 – Relazione fotografica) si apre verso un'ampia zona **soggiorno**, cui è collegata la camera da

pranzo, attraverso un ampio corridoio sul quale insiste anche la scala interna che conduce al piano primo (cfr. Immagini n. 5/10 dell'All. 1 – Relazione fotografica).

Percorrendo detto corridoio (cfr. Immagine n. 11 dell'All. 1 – Relazione fotografica), si accede all'ampia **camera da pranzo**, luminosa e caratterizzata dalla presenza di un grande camino a legna e di una stufa a pellet (cfr. Immagini n. 12/15 dell'All. 1 – Relazione fotografica).

Alla camera da pranzo è annesso un vano **cucina abitabile** (cfr. Immagini n. 16/18 dell'All. 1 – Relazione fotografica), che è collegato, tramite un piccolo disimpegno, ad un vano **bagno**, regolarmente finestrato, attrezzato con lavatrice e dispositivi di cui alla L. 13/89 (wc sanitario rialzato e maniglione di supporto alla seduta - cfr. Immagini n. 19, 20 dell'All. 1 – Relazione fotografica).

Ancora, dal vano cucina è possibile anche accedere al **giardino/cortile interno**, grazie alla presenza di una portafinestra che immette su un ampio balcone che, grazie alla presenza di una scala comoda (cfr. Immagine n. 21 dell'All. 1 – Relazione fotografica), consente l'accesso al giardino interno, posto al livello del piano seminterrato.

Il suddetto balcone è accessibile anche dalla camera da pranzo, munita di apposita portafinestra per l'accesso all'area esterna (cfr. Immagini n. 22, 23 dell'All. 1 – Relazione fotografica).

Il suddetto balcone è totalmente riparato da apposita copertura in calcestruzzo (cfr. Immagini n. 26, 27 dell'All. 1 – Relazione fotografica).

Dalle Immagini n. 28, 29 dell'All. 1 – Relazione fotografica, è possibile visualizzare il prospetto interno, nonché comprendere meglio come siano articolati i tre livelli di cui si compone l'immobile pignorato.

Il giardino interno si presenta trascurato e denso di vegetazione di varia tipologia: erbe, arbusti e piante di vario tipo occupano la maggior parte dell'area calpestabile, impedendo qualsiasi passaggio per esplorare la sua estensione e verificarne le dimensioni (cfr. Immagini n. 30/34 dell'All. 1 – Relazione fotografica).

2. PIANO PRIMO

Al piano primo si accede tramite la scala interna individuata al precedente punto 1 (cfr. Immagini n. 30/34 dell'All. 1 – Relazione fotografica). Tale scala risulta essere ampia e comoda, esteticamente molto gradevole.

Salendo le scale si accede al piano primo, che si articola in un ampio disimpegno (cfr. Immagini n. 35/38 dell'All. 1 – Relazione fotografica) su cui si affacciano le **4 (quattro) ampie camere da letto**, tutte finestrate e luminose (cfr. Immagini n. 39/42 dell'All. 1 – Relazione fotografica).

Sono presenti anche **2 (due) bagni**, entrambi ampi e dotati di finestra, uno con doccia e uno con vasca da bagno (cfr. Immagini n. 43, 44 dell'All. 1 – Relazione fotografica).

L'intero piano di calpestio del piano primo, ad eccezione dei bagni, è ricoperto da una moquette di colore celeste/carta da zucchero. I bagni sono invece pavimentati con piastrelle di tipo gres.

3. PIANO SEMINTERRATO

Il piano seminterrato è accessibile sia dalla scala interna posta al piano terra (cfr. Immagine n. 45 dell'All. 1 – Relazione fotografica), di fronte alla camera da pranzo, che dalla scala esterna collegata al balcone della camera da pranzo, sempre al piano terra (cfr. Immagini n. 46/48 dell'All. 1 – Relazione fotografica).

Il piano seminterrato si presenta composto da un ambiente principale, all'interno del quale sono stati ricavati, con opere provvisorie, due piccoli vani rispettivamente ad uso bagno e cucina; sono presenti anche un vano ripostiglio ed un grande vano garage/parcheggio, cui si accede anche da apposita rampa che immette sul prospetto principale.

L'**ambiente principale** è di tipo *open space*, caratterizzato dalla presenza di un ampio camino a legna, che si presenta luminoso e areato, grazie alla presenza di ampi infissi, una parte dei quali consente di immettersi direttamente sul giardino/cortile interno (cfr. Immagini n. 49/63 dell'All. 1 – Relazione fotografica).

In tale ambiente sono stati ricavati, con partizioni a carattere leggero e rimovibile, non fisse, un ambiente **cucina/angolo cottura** (cfr. Immagini n. 49, 50 dell'All. 1 – Relazione fotografica), vicino alla scala interna, ed un ambiente **bagno**, munito di doccia, wc e lavandino (cfr. Immagini n. 63/65 dell'All. 1 – Relazione fotografica).

Come detto, è presente poi un vano **parcheggio/garage** (cfr. Immagini n. 66/69 dell'All. 1 – Relazione fotografica), cui è collegato un vano **ripostiglio/sgombero** (cfr. Immagini n. 70/73 dell'All. 1 – Relazione fotografica).

Nella planimetria catastale (cfr. All. 10 – Planimetria catastale), è indicata la presenza nel cortile sia di un pozzo che di una tettoia, ma, date le condizioni selvagge in cui versa il cortile stesso, non è stato possibile accedere fino al confine del lotto, per verificare la loro effettiva presenza.

DIMENSIONI IMMOBILE

Durante il sopralluogo effettuato, sono state rilevate delle misure “a campione” in riferimento a larghezza, altezza e profondità dei vani, che si sono sempre rivelate adeguate e coerenti rispetto alle misure indicate nell'ultimo progetto approvato e depositato agli atti del Comune di Gonnosfanadiga (cfr. All. 8 – Ultimo Progetto approvato).

Sono state riscontrate delle **difformità** per le quali si rimanda al successivo quesito 6.

Per ciò che concerne le altezze, al piano terra ed al piano primo l'altezza media rilevata di interpiano è di 3,00 m, mentre al piano seminterrato l'altezza media è stata rilevata pari a 2,50 m.

Pertanto, per ciò che concerne le superfici, si possono considerare attendibili quelle dell'ultimo progetto approvato (cfr. All. 8 – Ultimo Progetto approvato), valutando quindi l'entità della superficie commerciale come meglio descritto nella successiva risposta al quesito n. 13, cui si rimanda.

STRUTTURE

Dall'esame dell'ultimo progetto approvato, depositato agli atti del Comune di Gonnosfanadiga (cfr. All. 8 – Progetto approvato), e dal sopralluogo effettuato, si ritiene che

la struttura portante dell'immobile oggetto della presente perizia possa essere stata realizzata in calcestruzzo e muratura, con solaio di tipo misto in latero-cemento.

I tramezzi sono in laterizio, successivamente trattati con intonaco e pittura di tipo lavabile.

FINITURE

Finiture esterne: Le murature perimetrali sono intonacate, ma non completamente pitturate su entrambi i lati.

Gli infissi esterni, sia finestre che portefinestra, sono in legno e vetro singolo, caratterizzati dalla presenza di persiane in legno scorrevoli su binario esterno.

Finiture interne:

Le tipologie di pavimentazione interna all'immobile sono così definibili:

- Piano seminterrato: pavimentazione con piastrelle di cotto per tutti gli ambienti, eccezion fatta per l'angolo cottura, in gres;
- Piano terra: pavimentazione tipo parquet nei vani soggiorno e disimpegno; pavimentazione tipo cotto e gres negli ambienti cucina e bagno;
- Piano primo: pavimentazione in moquette in tutto il piano, eccezion fatta per i bagni, pavimentati con piastrelle tipo gres.

Le pareti dei bagni e della cucina si presentano rivestite con piastrelle di gres.

I soffitti e le pareti risultano intonacati e tinteggiati.

Serramenti:

Tutti gli infissi esterni sono in legno e vetro, così come anche il portoncino di ingresso è in legno di tipo massello.

Le porte interne sono in legno, di colore marrone scuro.

IMPIANTISTICA

Durante il sopralluogo sono stati rilevati:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario di smaltimento delle acque nere e delle acque bianche, dotato di tutte le apparecchiature sanitarie complete di rubinetteria;

- impianto elettrico;
- impianto tv (no parabola);
- impianto telefonico;
- impianto citofonico;
- pompe di calore;
- camino a legna + stufa a pellet.

L'acqua calda sanitaria è prodotta attraverso l'uso di uno scaldabagno elettrico ed il gas da cucina è reperito mediante utilizzo di bombola a gas tradizionale (no gas di città).

STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Alla luce degli accertamenti svolti durante il sopralluogo effettuato, si può affermare che, complessivamente, lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile risulta non sufficiente ed è innegabile che, data la condizione impiantistica e delle finiture allo stato originale, in caso di subentro la manutenzione straordinaria sarebbe inevitabile, sia per gli interni che, soprattutto per gli esterni.

Quesito 4

Conformità descrizione del bene con i dati del pignoramento

Si ritiene che i dati indicati nell'atto di pignoramento consentano l'individuazione certa dell'immobile.

Quesito 5

Accatastamento fabbricati non accatastati

Non è stato ritenuto necessario dover procedere con l'accatastamento del fabbricato, in quanto risulta già agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto, la planimetria dei 3 livelli di cui si compone l'immobile pignorato (cfr. All. 10 – Planimetria catastale).

Tuttavia, come risposto al successivo quesito 6, la suddetta planimetria catastale non appare aggiornata e perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi, in base alla

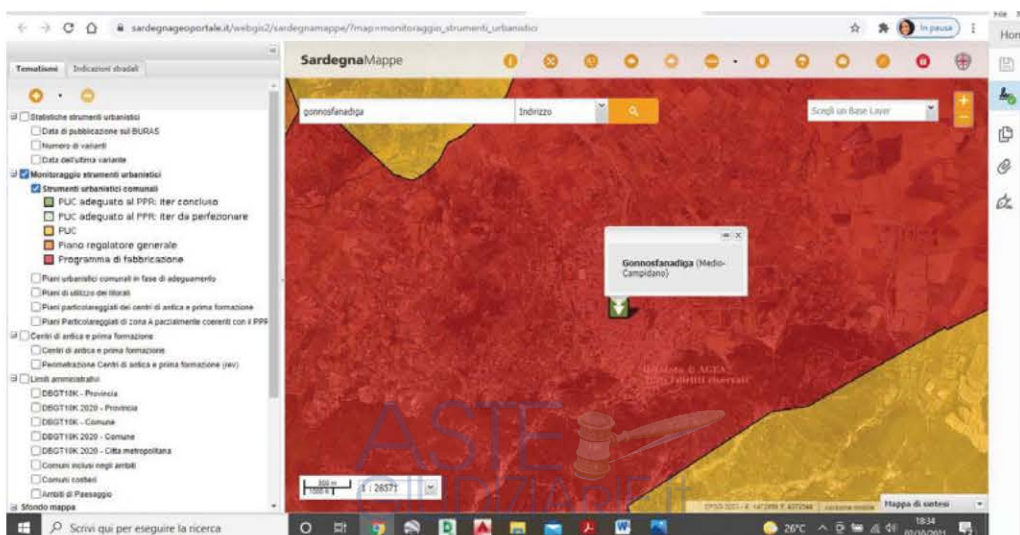
descrizione sopra effettuata, ed andrebbe pertanto aggiornata, a seguito anche della eventuale sanatoria dal punto di vista edilizio-urbanistico.



Quesito 6

Conformità urbanistica dell'immobile

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Gonnosfanadiga (SU), il Piano di Fabbricazione (Tav. 3 Zonizzazione), l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno della zona C - Espansione.



Individuazione strumento urbanistico comunale del Comune di Gonnosfanadiga (SU)
(fonte: <https://www.sardegnaegeoportale.it>)



Stralcio del Piano di Fabbricazione zona C - Espansione (in giallo, l'immobile in oggetto)



Esecuzione Immobiliare n. 280/2005

L'immobile pignorato è stato edificato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 282 del 05.11.1974, successivamente aggiornata (Modifica opere interne e prospetti + realizzazione di una veranda) con Concessione per la esecuzione di opere n. 100 del 08.07.1988 (cfr. All. 8 – Progetto approvato).

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Gonnosfanadiga (SU), NON è emerso alcun certificato di abitabilità/agibilità in relazione all'immobile in oggetto.

Rispetto agli elaborati del suddetto progetto approvato, durante il sopralluogo effettuato, si sono riscontrate le seguenti **difformità**:

1. **Piano terra:**

- in corrispondenza del prospetto principale, non è presente alcuna separazione tra la "loggia" d'ingresso ed il giardino antistante, come invece indicato in planimetria;
- in corrispondenza del prospetto posteriore, la loggia indicata attigua al salone ed alla cucina non è delimitata dalla muratura indicata in planimetria, ma da un parapetto composto da due travi di legno orizzontali.

2. **Piano primo:**

- nessuna difformità rilevata.

3. **Piano seminterrato:**

- la destinazione d'uso degli ambienti effettiva (residenziale) non è quella prevista in planimetria (magazzino e cantina), soprattutto per la presenza di un angolo cottura e di un bagno;
- è stato modificato il passaggio tra i locali magazzino e la cantina, attraverso l'apertura di un nuovo varco e la chiusura di quelli previsti in progetto;
- sono state modificate, seppur parzialmente, le tramezzature del locale cantina;
- sono state realizzate delle partizioni, seppur leggere e facilmente amovibili, del locale magazzino più grande e del locale termico, per consentire la presenza del bagno e (probabilmente) garantire la necessaria privacy;

- il camino a legna è stato realizzato ad angolo, in luogo della posizione più laterale prevista in progetto;
- la finestra del locale magazzino più grande (guardando il prospetto posteriore, si tratta della finestra subito accanto alla porta di ingresso al locale termico) è stata realizzata di dimensioni maggiori rispetto a quelle previste (modifica di prospetto).

Come anticipato nella precedente risposta al quesito 5, anche la planimetria catastale (cfr. All. 10 – Planimetria catastale) depositata agli atti dell’Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto, non appare aggiornata e perfettamente corrispondente allo stato dei luoghi, in base alla descrizione sopra effettuata, ed andrebbe pertanto aggiornata, a seguito anche della eventuale sanatoria dal punto di vista edilizio-urbanistico

Pertanto, allo stato attuale l’immobile non risulta regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, ma potrebbe diventarlo mediante predisposizione e presentazione al Comune di Gonnosfanadiga (SU) di apposita pratica edilizia e, successivamente all’ottenimento del titolo, di adeguamento catastale.

Si ritiene che i costi di rilievo, predisposizione e presentazione di una pratica edilizia tipo “accertamento di conformità” (soggetta ad oneri) al Comune di Gonnosfanadiga (SU), mediante il sistema SUAPE, nonché il successivo adeguamento catastale, possano essere quantificati in € 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

Quesito 7

Possibilità di vendita in più lotti

Vista la distribuzione degli spazi, sia interni che esterni, la suddivisione dell’immobile in “zona giorno” e “zona notte”, nonché le dotazioni organiche e dei servizi, la scrivente ritiene che il bene sottoposto a pignoramento non possa essere venduto in più lotti.

Quesito 8

In caso di immobile pignorato solo pro quota, indicazione dettagli

Il caso non ricorre, poiché, come anche descritto nell'atto di pignoramento, l'immobile in oggetto è stato "sottoposto ad esecuzione in quanto oggetto di diritto di proprietà spettante per 1/2 ciascuno

Quesiti 9-10

Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile attualmente non è occupato da alcun abitante.

Dal sopralluogo effettuato, nonché dalle fotografie allegate alla presente Relazione (cfr. All. 1 – Relazione fotografica), si può verificare che, per quanto risulti ancora arredato e completo in tutti (o quasi) i vani utili e disponibili, di fatto l'immobile si presenta come non utilizzato, non pulito e non vissuto quotidianamente. Anche gli esterni, trascurati e caratterizzati da ampia vegetazione incolta e spontanea, non fanno trasparire segni evidenti di passaggio quotidiano da parte di qualcuno che possa accedere all'immobile.

Quesito 11

Esistenza di vincoli

Dalla verifica della documentazione in atti e dal sopralluogo effettuato, non è emerso alcun vincolo di tipo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito 12

Gravami sul bene pignorato

Dalla verifica della documentazione in atti, l'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

Quesito 13

Valore dell'immobile

Per procedere alla stima dell'immobile in oggetto e, quindi, per accertarne il valore di mercato si è utilizzato il metodo estimativo per comparazione diretta.

Tale metodo 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.

Si è impiegato, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (Euro/mq).

Da un'indagine effettuata presso le agenzie immobiliari operanti nel Comune di Gonnosfanadiga e dintorni, si è dedotto che il prezzo di mercato di immobili aventi caratteristiche tipologiche, di posizione e consistenza simili a quelle dell'immobile oggetto di stima oscilla tra un valore minimo di circa 500,00 €/mq ed un valore massimo di circa 700,00 €/mq.

A titolo informativo e non certo esaustivo, è stato consultato anche il sito dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio Valori Immobiliari – Comune di Gonnosfanadiga, (zona Periferica/Periferia Abitato) secondo cui il valore a metro quadro delle abitazioni civili della zona a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, oscillerebbe tra un valore minimo di 550,00 €/mq ed un valore massimo di 750,00 €/mq.

Sulla base di quanto sopra esposto e considerando sia lo stato manutentivo in cui versa l'immobile (stato originale di finiture e impianti, senza certificazioni), si ritiene opportuno un lieve deprezzamento del valore dell'immobile stesso, per cui si può ritenere corretto considerare come parametro di stima per l'immobile in oggetto un valore pari a 600,00 €/mq.

CALCOLO SUPERFICI

| PIANO SEMINTERRATO | | mq |
|---------------------------|--|---------------|
| Magazzino 1 | | 34,69 |
| Magazzino 2 | | 83,45 |
| Cantina | | 19,29 |
| Locale termico | | 6,43 |
| 1) TOTALE S.U. | | 143,86 |

| | |
|---|---------------|
| Cortile interno | 483,13 |
| Sup. ragg. cordile (al 10% fino 25 mq, oltre 2%) | 11,66 |
| 2) TOTALE S.U. | 11,66 |
| PIANO TERRA | |
| A) Ingresso-salona | 55,70 |
| B) Disimpegno | 16,00 |
| C) Salone | 37,00 |
| D) Cucina | 9,50 |
| E) Lavatoio | 6,07 |
| F) Loggia+veranda | 20,38 |
| G) Sup. ragg. Verande (35% fino a 25 mq, oltre al | 7,13 |
| H) Cortile prospetto principale (comprpesa rampa) | 263,03 |
| I) Sup. ragg. Cortile princ.(al 10% fino 25 mq, | 7,26 |
| 3) TOTALE S.U. | 138,66 |
| PIANO PRIMO | |
| H) Camera 1 | 20,33 |
| I) Camera 2 | 20,21 |
| L) Camera 3 | 21,14 |
| M) Camera 4 | 11,59 |
| N) Bagno 1 | 7,81 |
| O) Bagno 2 | 5,34 |
| P) Disimpegno | 25,63 |
| Q) Balcone | 12,31 |
| R) Sup. ragg. Verande (35% fino a 25 mq, oltre al | 4,31 |
| 4) TOTALE S.U. | 116,36 |
| TOTALE Superficie Commerciale (1+2+3+4) | 410,54 |

Arrotondando, si ottiene una **superficie totale commerciale pari a circa 410 mq.**

Pertanto, il valore commerciale, di base, dell'immobile in oggetto è così ottenibile:

$$600,00 \text{ €/mq} \times 410 \text{ mq} = 246.000,00 \text{ €}$$

N.B. Nel computo delle superfici di cui sopra per le misure dei cortili (anteriore e posteriore), si è tenuto conto di quelle indicate sull'ultima planimetria catastale depositata agli atti dell'Ufficio Catasto.

Invece, per ciò che riguarda i locali al piano seminterrato, essi sono stati considerati tutti come superficie utile, in quanto l'altezza di interpiano è risultata maggior di 2,40m.

All'importo complessivo, come sopra ottenuto, del valore di mercato di base dell'immobile pignorato, si ritiene debbano essere applicate le seguenti decurtazioni:

1) Coefficienti correttivi:

- l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto -5% (= -12.300,00 €)
- stato d'uso e di manutenzione 0,85 (= -36.900,00 €)

2) Detrazioni per somme stimate necessarie per la regolarizzazione dell'immobile, di cui alla precedente risposta al quesito n. 6 -5.000,00

Pertanto, il **valore commerciale proposto** per l'immobile pignorato è così ricavato;

$$246.000,00 \text{ €} - (12.300 + 49.200 + 5.000) \text{ €} = 191.800,00 \text{ €} = \mathbf{192.000,00 \text{ €}}$$

Quesito 14

Spese fisse di gestione e di manutenzione

Come riferito durante il sopralluogo, sull'immobile non gravano spese fisse di condominio (non costituito) e collettive, ma solo le spese relative all'uso dell'immobile in sé.

Quesito 15

Check list dei controlli effettuati sulla documentazione

Si veda l'Allegato A – Check list verifica documentazione.

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, si rassegna la presente relazione comprensiva della documentazione allegata (qui appresso elencata).

La sottoscritta resta a disposizione per ogni chiarimento riguardante la presente relazione.

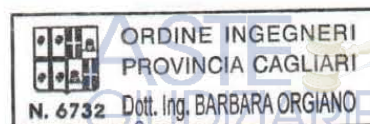
**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

| | |
|-------------|---|
| Allegato A | Check list verifica documentazione |
| Allegato 1 | Relazione fotografica |
| Allegato 2 | Verbale di sopralluogo |
| Allegato 3 | Atto di pignoramento |
| Allegato 4 | Iscrizione del 07.08.2004 |
| Allegato 5 | Trascrizione del 27.06.2005 |
| Allegato 6 | Ispezione ipotecaria immobile |
| Allegato 7 | Estratto dell'atto di morte del Sig. |
| Allegato 8 | Ultimo progetto approvato C.E. 100 del 08.07.1988 |
| Allegato 9 | Visura immobile al 03.10.2021 |
| Allegato 10 | Planimetria Catastale |

Cagliari, 04 ottobre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ing. arch. Barbara Orgiano



Esecuzione Immobiliare n. 280/2005