TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –

Riepilogo parziale dei dati del procedimento Esecuzione Immobiliare per i quali si forniscono i chiarimenti richiesti

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Ruolo generale: N° 01/2019

Giudice: Dott.ssa IELO FLAMINIA – Dott. FRANCESCO DE GIORGI

Creditore:

INTESA SAN PAOLO S.P.A. Società con sede in Torino.

Debitore:

1. **– OMISSIS -**
   Nato a – OMISSIS - il – OMISSIS - Codice Fiscale – OMISSIS -
2. **– OMISSIS -**
   Nata a – OMISSIS - il – OMISSIS - Codice Fiscale

Immobili pignorati per i quali si richiedono chiarimenti in merito alle osservazioni poste dall'Avv.to Patrizia Orsini, professionista delegata ex art. 591 bis cod. proc. Civ. Alle operazioni di vendita nel procedimento esecutivo di cui sopra:

1. **Lotto 1 - Piano Terra:** Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Cagliari, Comune di Calasetta al Foglio 1, Particella 6969 (ex 693), Subalterno 2, Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale mq. N.D., Totale escluse aree scoperte mq. N.D., Rendita Euro 185,92;
2. **Lotto 2 - Piano Primo:** Unità Immobiliare censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Cagliari, Comune di Calasetta al Foglio 1, Particella 6969 (ex 693), Subalterno 3, Categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale mq. 134,00, Totale escluse aree scoperte mq. 126,00, Rendita Euro 223,11;

Quota di possesso degli esecutati:

1. Edificio Abitativo:

- – OMISSIS - (Proprietà ½) Esecutato
- – OMISSIS - (Proprietà ½) Esecutato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

Terzi interessati nel procedimento di esecuzione:

Non ci sono soggetti terzi interessati nell'esecuzione.

Stato degli immobili:

- Edificio Abitativo: Occupato dai proprietari

Valore stimato per gli immobili pignorati:

Per quanto analizzato la scrivente C.T.U. ritiene che il valore complessivo degli immobili esecutati identificati in n° 3 lotti, calcolato secondo i due procedimenti sopra descritti sia:

Lotto 1 – Piano terra (Foglio 1, Particella 6969 (ex 693), Subalterno 2) € 156.496,90

Lotto 2 – Piano primo (Foglio 1, Particella 6969 (ex 693), Subalterno 3) € 120.746,10

Valore Totale € 277.243,00 (Euro Duecentosettantasettemiladuecentoquarantatre/00)

Conformità e vizi negli immobili pignorati:

Nell'edificio abitativo sono presenti diverse difformità come meglio descritto nell'allegata perizia.

Altre pendenze sugli immobili pignorati:

Nessuna altra pendenza da segnalare oltre quanto già trascritto.

Altri creditori sugli immobili pignorati:

Nessun altro creditore da segnalare oltre a quelli già trascritti .

Cagliari li, 17/12/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Ignazia Atzeri

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

– UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI –

Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 01/2019

promossa da

INTESA SAN PAOLO S.P.A.

Contro

– OMISSIS - e – OMISSIS -

****

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA DEL C.T.U. Geom. Ignazia Atzeri

****

1. PREMESSA

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della del 31/03/2021 io sottoscritta Geom. Ignazia Atzeri, nata a Cagliari il 18/12/1976, libero professionista residente in Quartu Sant'Elena al n. 22 della via dei Papaveri, regolarmente iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Cagliari col n. 2763 e all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, venivo nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito con procedimento telematico in data 01/04/2021, accettavo l'incarico e procedeva a compiere le azioni peritali, definirne la relazione tecnica di cui all'incarico.

Nell'udienza del 12/11/2024 venivano richiesti chiarimenti integrativi alla relazione peritale pesentata dalla scrivente C.T.U. già agli atti del procedimento.

Nello specifico nell'udienza del 12/11/2024 vengono richiesti i seguenti chiarimenti:

a) alla pag. 11 della relazione il CTU riferisce che "L'accesso all'edificio avviene da due ingressi: uno carrabile e uno pedonale su via Dante Alighieri n. 24."

Non viene tuttavia specificato se questi due ingressi sono comuni alle due unità immobiliari o se sono separati e indipendenti tra loro e quale ingresso sia, eventualmente, di accesso al piano terra e quale al piano primo ;

b) dalla pag. 14 alla pag. 16 il CTU tratta le difformità urbanistiche e autorizzative che in particolare riguardano:

1) copertura a due falde;
2) prima rampa della scala esterna;
3) prospetto nord-ovest
4) prospetto nord-est;
5) prospetto sud-est;
6) prospetto sud-ovest;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

per ciascuna delle voci sopra riportate sono evidenziate alcune criticità che richiedono interventi per la loro regolarizzazione.

Non risulta tuttavia, salvo errore, quali difformità e criticità riguardino specificamente ciascun lotto, né risulta precisato se le stesse siano attribuibili all'intero fabbricato, nel senso che interessano parti comuni, o se siano di pertinenza delle singole unità;

c) alla pag. 15 si parla di area cortilizia; non risulta, sempre salvo errore, se tale area costituisca parte comune alle due unità o del solo piano terra;

d) alla pag. 16 viene riportato che "Tutte le differenze appena descritte … sono state realizzate senza la presentazione di pratiche edilizie e risultano ancora a oggi non sanate. Per le difformità riscontrate occorre presentare un progetto di "Accertamento di conformità con opere" che deve essere inviato telematicamente, mediante il portale SUAPE, al Comune di appartenenza dell'immobile. La pratica di sanatoria avrà un costo complessivo indicativo di euro 5700,00 quale un orario per le sole prestazioni da riconoscere al tecnico progettista e si stimano euro 350,00 per gli oneri comunali e catastali … Le lavorazioni edili necessarie avranno un costo complessivo indicativo di euro 30.000,00."

Anche su tale punto, sarebbe utile indicare separatamente le criticità riscontrate per ciascuna unità immobiliare e precisare quali sono le pratiche e le opere da realizzare per la regolarizzazione catastale, amministrativa ed urbanistica, indicando altresì separatamente i costi da sostenere per ciascun lotto (in luogo del costo complessivo quantificato dal CTU) in quanto trattasi di aspetti che l'eventuale acquirente ha diritto di conoscere e adeguatamente valutare;

e) l'ulteriore chiarimento riguarda la stima degli immobili: posto che non sono state indicate separatamente le difformità e le criticità di ciascun lotto né le pratiche e le opere da realizzare per la regolarizzazione catastale, amministrativa ed urbanistica di ogni singolo lotto, del pari non è dato di sapere se la stima attribuita dal consulente abbia tenuto conto del costo delle pratiche amministrative e delle opere necessarie per la regolarizzazione di ciascuna unità immobiliare, detraendo tale costo dal valore della stima finale di detti immobili.

4. RISPOSTA AI CHIARIMENTI RICHIESTI

*RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO **"a"***

Il cancello pedonale alla data del sopralluogo veniva utilizzato ad uso comune sia a servizio dell'appartamento al piano terra che quello al piano primo.

Il cancello carrabile alla data del sopralluogo veniva utilizzato a servizio di entrambi gli appartamenti essendo gli stessi utilizzati dalla famiglia.

*RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO **"b"***

Premesso che per definizione, per parti comuni si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di più proprietari.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

In generale sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo :

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, **i tetti e i lastrici solari, le scale**, **i portoni di ingresso**, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e ***le facciate***;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Nel caso specifico, in virtù di quanto premesso, le difformità messe in evidenza sono da attribuire all'intero fabbricato, nel senso che interessano parti comuni, pertanto gli oneri e le spese per la regolarizzazione delle conformità dovranno essere ripartite al 50% con ciascuna proprietà futura dei singoli appartamenti.

Per quanto invece concerne le difformità interne di ogni singolo appartamento, intese come diversa distribuzione degli spazi, spostamento di tramezzi e/o porte che non incidono sulle parti comuni come sopra specificato dovranno essere regolarizzate per ciascun appartamento a cura e spese dei futuri proprietari dei singoli appartamenti.

*RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO **"c"***

In merito all'area cortilizia si specifica che dal punto di vista urbanistico e catastale l'area cortilizia non è suddivisa in parti esclusive distinte tra piano terra e piano primo.

Alla data del sopralluogo tutta la parte di area cortilizia a partire dal cancello carrabile sino al fondo della medesima al limite con il garage veniva utilizzato a serviazio sia del piano terra che del piano primo come posto auto, sistemazione contenitori per il pattume etc.

La parte di area cortilizia più interna e riservata veniva utilizzata ad esclusivo servizio dell'appartamento posto al piano terra.

Per quanto sopra si può certamente dedurre che l'area cortilizia seppure formalmente non è suddivisa,si possa intendere suddivisa in una parte comune ai due appartamenti e una parte esclusiva a servizio del solo piano terra.

La parte in comune è da intendersi quella che va dal cancello carrabile sino al fondo della medesima al limite con il garage, la parte esclusiva è da intendersi la porzione di area prospiciente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

la zona notte al piano terra.

*RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO **"d"***

Le spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nello specifico riguardano la regolarizzazione delle parti comuni come sopra specificato e le spese per le parti esclusive.

SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE PARTI COMUNI

Tali spese, riguardano la regolarizzazione delle difformità delle parti comuni come specificato al precedente punto "b" , nello specifico:

- Spese per oneri tecnici da corrispondere al professionista sia per la pratica comunale che catastale di aggiornamento planimetrico si considerano indicativamente: € 2.400,00
- Spese per diritti di segreteria comunali e liquidazione imposte catastali: € 200

Per la regolarizzazione delle parti comuni non sanabili consistenti in:

1) Demolizione al Piano Terra del Garage.
2) Demolizione al Primo Piano del balcone fronte strada e trasformazione delle due portefinestre della Cucina in finestra, compreso adeguamento intonaco esterno e interno.
3) Demolizione al Primo Piano della porzione di parete in angolo lato Ovest per ripristino del Loggiato e costruzione della nuova parete arretrata esterna del Soggiorno con nuova portafinestra, compreso adeguamento intonaco esterno e interno e ceramica della pavimentazione.
4) Demolizione in breccia per modifica dei vani finestrati per rispettare il requisito aero-illuminante dei seguenti ambienti con conseguente sostituzione degli infissi, compreso adeguamento intonaco esterno e interno: al Piano Terra la Finestra della Camera da Letto 1 e della Camera da Letto 2 e al Piano Primo la Finestra della Camera da Letto 1.
5) Adeguamento Impianto Elettrico e Termoidraulico ove necessario

Sono necessari Lavorazioni Edili che avranno un costo complessivo indicativo di **€.30.000,00** e dovranno essere ripartiti al 50% con ciascuna proprietà futura dei singoli appartamenti.

SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE PARTI ESCLUSIVE (APPARTAMENTO PIANO E PIANO PRIMO)

Tali spese, riguardano la regolarizzazione delle difformità dei singoli appartamenti, nello specifico:

Appartamento Piano Terra

Le difformità interne rilevate al piano terra riguardano la distribuzione degli ambienti che seppure è rimasta invariata, è diversa la posizione delle Tramezze, che risultano traslate nelle varie posizioni. Inoltre è stato apportato un cambio di utilizzo della zona soggiorno/pranzo in zona ufficio, in cui è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

stata inserita una vetrata in allumino con porta ad anta che suddivide ulteriormente la zona ufficio dalla sala d'attesa.

Per sanare tali difformità si può procedere con una pratica di mancata SCIA o accertament di conformità, sarà scelta del tecnico incaricato valutare quale dei due procedimenti è più opportuno al caso specifico.

In termini di costi da sostenere si devono considerare indicativamente:

- Spese per oneri tecnici da corrispondere al professionista sia per la pratica comunale che catastale di aggiornamento planimetrico: € 1.000,00
- Spese per diritti di segreteria comunali e liquidazione imposte catastali: € 50
- Da valutare eventuale sanzione di € 500 in caso si opti per la mancata SCIA.

Non sono previsti lavori edili.

Appartamento Piano Primo

Le difformità interne rilevate al piano primo riguardano la diversa disposizione degli ambienti e quindi delle Tramezze.

Per sanare tali difformità si può procedere con una pratica di mancata SCIA o accertamento di conformità, sarà scelta del tecnico incaricato valutare quale dei due procedimenti è più opportuno al caso specifico.

In termini di costi da sostenere si devono considerare indicativamente:

- Spese per oneri tecnici da corrispondere al professionista sia per la pratica comunale che catastale di aggiornamento planimetrico: € 1.000,00
- Spese per diritti di segreteria comunali e liquidazione imposte catastali: € 50
- Da valutare eventuale sanzione di € 500 in caso si opti per la mancata SCIA.

Non sono previsti lavori edili.

*RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO **"e"***

La stima finale indicata nella perizia tecnica già agli atti, ha gia tenuto conto per ogni singola unità immobiliare delle difformità e delle opere per la loro regolarizzazione, delle relative spese e degli oneri connessi, detraendo pertanto tali costi dal valore della stima finale di detti immobili.

CONCLUSIONI.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica integrativa.

Il trattamento dei dati personali presenti nella relazione e allegati deve essere effettuato ai sensi del D.Lgs. 196/2003, della delibera del Garante n° 46/2008 e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

dell'art. 616 del c.p..

Cagliari li, 17/12/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Ignazia Atzeri

ELENCO ALLEGATI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

- ALLEGATO 1 – DOCUMENTI DI IDENTITA' ESECUTATI
- ALLEGATO 2 – ESTRATTO DI MAPPA, VISURE CATASTALI e PLANIMETRIE
- ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 4 – VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 5 – COMUNICAZIONE CON LE PARTICELLA
- ALLEGATO 6 – ATTO DI PROVENIENZA
- ALLEGATO 7 – ISPEZIONE IPOCATASTALE
- ALLEGATO 8 – CERTIFICATO DI MATRIMONIO E STATO CIVILE
- ALLEGATO 9 – ACCESSO ATTI LICENZE DI COSTRUZIONE
- ALLEGATO 10 – ELABORATI GRAFICI STATO LEGITTIMATO E STATO DI FATTO
- ALLEGATO 11 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ALLEGATO 12 – SPECIFICHE QUOTAZIONI IMMOBILIARI BORSINO AG.ENT.
- ALLEGATO 13 - ANNUNCI DI VENDITA AG.IMM
- ALLEGATO 14 – PUC – PDF E REGOLAMENTO EDILIZIO
- ALLEGATO 15_CHECK LIST SUI CONTROLLI EFFETTUATI
- ALLEGATO 16_RIEPILOGO DATI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Firmato Da: ATZERI IGNAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b2b4cfdf175d4b2a8aabb9afaf0cca7

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009