

TRIBUNALE DI CAGLIARI
PROCEDIMENTO ESECUTIVO
R.ES. 118/2022

Promosso da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stresa Securitisation S.R.L., con sede a Roma in via Lungotevere Flaminio 18, iscritta al Registro delle Imprese di Roma con cod. fisc. e P.I. 14426391000

e per essa la mandataria

doValue S.P.A. (denominazione assunta da doBank S.P.A.), con sede legale a Verona in viale dell'Agricoltura n.7, iscritta al Registro delle Imprese di Verona con cod. fisc. 00390840239, P.IVA 02659940239.

Creditore intervenuto:

Agenzia delle entrate-Riscossione, Agente della riscossione per le Province della Regione Sardegna, C.F. 13756881002, con sede in Roma, via G. Grezar 14, già Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. elettivamente domiciliata in Via Asproni, 13/17 Cagliari.

Contro:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E. : [REDACTED]

RELAZIONE DEL
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
C.T.U: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio

12/10/2023

Ing. [REDACTED]

Indice

1. Premessa

2. Risposte ai quesiti

2.1 Quesito 1

2.2 Quesito 2

2.3 Quesito 3

2.4 Quesito 4

2.5 Quesito 5

2.6 Quesito 6

2.7 Quesito 7

2.8 Quesito 8

2.9 Quesito 9

2.10 Quesito 10

2.11 Quesito 11

2.12 Quesito 12

2.13 Quesito 13

2.14 Quesito 14

2.15 Quesito 15

3. Sintesi dei risultati

Allegati

Allegato I	Elaborato fotografico
Allegato IIa	Concessione edilizia 43 -06/05/86
Allegato IIb	Allegati Concessione edilizia 43 -06/05/86
Allegato IIc	Autorizzazione 238 del 16/10/1989
Allegato III	Rilievo dell'immobile oggetto di procedimento esecutivo Tav.1: Foglio 1, Particella 606, Sub. 2 .
Allegato IV	Agenzia del Territorio: Visure storiche catastali
Allegato V	Agenzia del Territorio: Planimetria catastale
Allegato VI	Agenzia del Territorio: Estratto di mappa catastale
Allegato VII	Agenzia del Territorio: Elaborato planimetrico
Allegato VIII	Agenzia del Territorio: Elenco formalità
Allegato IX	Certificato di residenza_
Allegato X	Smart checklist
Allegato XI	Ricevute
Allegato XII	Foglio riassuntivo

1. Premessa

In data 23/02/2023 la [REDACTED] Giudice Delegato alla Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari nominava il sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED], iscritto all'albo dell'ordine [REDACTED] ed all'albo dei Periti Giudiziari depositato presso il Tribunale di Cagliari, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare N°118/2022 . In quella occasione, il sottoscritto prestava giuramento di rito e dichiarava di accettare l'incarico affidatogli e precisamente:

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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali

Consulenza Tecnica d'Ufficio

12/10/2023

Ing. [REDACTED]

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

Consulenza Tecnica d'Ufficio

12/10/2023

Ing. [REDACTED]

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 eseguito 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;

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 relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di 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 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 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, 30 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 all'accesso;
- g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto, al fine di formulare le risposte ai quesiti posti, ha eseguito, previo studio della pratica, tutte le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari ed opportuni di seguito descritti.

Nell'atto di pignoramento immobiliare e nell'istanza di vendita, gli immobili pignorati, con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessioni sono descritti come segue:

"Fabbricato ad uso civile abitazione in **Comune di Calasetta**, via Nazario Sauro n. 37, costituito da scala d'accesso al piano terra e da due camere da letto, soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e terrazza al piano primo, confinante con la via Nazario Sauro, con Via Umberto I e con la proprietà Grosso Leonardo, salvo altri. Censita al Catasto Fabbricati al F.1, particella 606, sub. 2, categoria A/2, classe 6^a, vani 5, rendita catastale euro 348,61".

Il sottoscritto ha effettuato ricerche, presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Cagliari (Servizio di Pubblicità Immobiliare) per aggiornare l'elenco delle trascrizioni; la

Consulenza Tecnica d'Ufficio

12/10/2023

Ing. [REDACTED]

Agenzia delle Entrate-Ufficio di Cagliari (Ufficio Territoriale di Cagliari); l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio Servizi Catastali) dove si è accertata l'identificazione catastale e planimetrica, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calasetta in cui si è richiesto ed ottenuto il rilascio, in copia, di tutti i documenti utili allo svolgimento dell'incarico assegnato.

2) Risposta ai quesiti:

2.1) Risposta al quesito n°1

Si è provveduto ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta in data 27/03/2023;

2.2) Risposta al quesito n°2 a, b, d

La documentazione agli atti nel procedimento n. 118/2022 relativo all'immobile pignorato comprende certificato notarile redatto dal [REDACTED], nel quale si certifica che a tutto il 29/04/2022:

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:

[Redacted]

Oggetto: pignoramento notificato da: Ufficiale Giudiziario del tribunale di Cagliari (CA) in data 21/03/2022, rep. n. 1260/2022, trascritto in data 05/04/2022 ai nn. 10411/7676, a favore di STRESSA SECURITISATION S.R.L. con sede in ROMA (RM), codice fiscale 14426391000, sui seguenti immobili:

* **1/1 Piena Proprietà** su Abitazione di tipo civile sito nel Comune di CALASETTA (CA) Via Nazario Sauro 37, Foglio 1 Particella 606 Sub. 2, consistenza 5 vani.

Il sottoscritto [Redacted] iscritto al Collegio Notarile del Distretto di [Redacted] in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cagliari Servizio di Pubblicità Immobiliare di **CAGLIARI**

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame **alla data del 29/04/2022**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* pervenne agli esecutati [Redacted]
[Redacted] ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio [Redacted] in data 06/04/2007 rep. n. 24912/11816 e trascritto il 05/05/2007 ai n.ri 18237/12051 da potere di [Redacted]

* pervenne al signor [Redacted] per quota 1/1 Piena Proprietà (nella sua precedente identificazione al catasto urbano al Foglio 1 Particella 606) in virtù di atto tra vivi - donazione ai rogiti del notaio [Redacted] in data 27/09/1979 rep.n. 10075 e trascritto il 16/10/1979 ai n.ri 18074/15027 da potere di [Redacted] na-

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione NN 16300/2838 del 19/04/2007, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di [Redacted] in data 06/04/2007 rep.n. 24913/11817 a favore di MELIORBANCA S.P.A. sede MILANO (MI) C.F. 00651540585 contro [Redacted]

importo capitale euro 70.000,00, importo totale euro 140.000,00 e durata 25 anni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio

12/10/2023

Ing. [Redacted]

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

N.B. Si rileva rettifica iscritta in data 27/12/2021 ai n.ri 42018/6053 (sotto descritta)

Iscrizione NN 42018/6053 del 27/12/2021, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di [redacted] in data 06/04/2007 rep.n. 24913/11817 a favore di MELIORBANCA S.P.A. sede MILANO (MI) C.F. 00651540585 contro [redacted]

importo capitale euro 70.000,00, importo totale euro 140.000,00 e durata 25 anni

N.B. la presente è in ripetizione dell'ipoteca iscritta per errore a Cagliari il 19/04/2007 ai n.ri 16300/2838, in data anteriore alla data di trascrizione dell'atto notarile pubblico di compravendita ricevuto in data 06/04/2007 rep.n. 24912/11816 dal Dr. [redacted] Trascritto il 05/05/2007 ai n.ri 18237/12051 avente per oggetto l'acquisto del bene successivamente concesso a garanzia dell'ipoteca sopra indicata.

Iscrizione NN 2810/324 del 30/01/2018, nascente da Ipoteca conc.amministrativa/riscossione - avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma (RM) in data 30/01/2018 rep.n. 3144/2518 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede ROMA (RM) C.F. 13756881002 contro [redacted]

importo capitale euro 56.595,08, importo totale euro 113.190,16

Gravante su: relativamente alla quota di 1/2 Piena Proprietà del bene oggetto della presente relazione

Trascrizione NN 10411/7676 del 05/04/2022, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario con sede in Cagliari (CA) in data 21/03/2022 rep.n. 1260/2022 a favore di STRESA SECURITISATION S.R.L. sede ROMA (RM) C.F. 14426391000 contro [redacted]

Il sottoscritto Dott. Rolando Laura

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 27/04/2022, risulta essere censito:

* **Comune di CALASETTA (CA)**, Catasto Fabbricati **Foglio 1 Particella 606 Sub. 2**, natura A2 - Abitazione di tipo civile, classe 6, rendita euro 348,61, vani 5, superficie netta 137 mq, superficie lorda 145 mq, indirizzo Via Nazario Sauro 37, piano T-1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/03/2008 Pratica n. CA0166666 in atti dal 22/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8040.1/2008); VARIAZIONE del 22/03/2007 Pratica n. CA0220389 in atti dal 22/03/2007 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 27536.1/2007) (Ex Foglio 1 Particella 606); VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

In ditta a: [redacted]

codice fiscale [redacted]

Consulenza Tecnica d'Ufficio

12/10/2023

Ing. [redacted]

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

Si è riscontrata l'errata indicazione del numero civico dell'immobile sia nell'atto di pignoramento, nell'istanza di vendita, nella visura catastale e nella planimetria catastale. L'identificativo riportato nei suddetti atti è Via N. Sauro N.37, mentre l'identificativo che oggi individua l'immobile è via N. Sauro n. 27. L'immobile è in ogni caso individuabile attraverso le mappe.

c) Le mappe censuarie sono state acquisite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Cagliari - Territorio Servizi Catastali) ed allegate alla presente relazione;

e) Il certificato di stato civile degli esecutati è stato acquisito ed allegato alla presente relazione;

2.3) Risposta al quesito n°3

I dati catastali attuali risultano essere (risultanza visura del 27/03/2023):

in comune di Calasetta, provincia catastale di Cagliari, in via N. Sauro al n.37, censito al N.C.E.U. al Foglio n. 1, particella 606, sub. 2, cat.A/2, piano terra primo e secondo, classe 6^a, consistenza 5 vani, rendita euro 348.61, mq 145, totale aree scoperte mq 137.

Variazione del 22/03/2007 Pratica n. CA0220389 in atti dal 22/03/2007 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n.27536.1/2007)

Proprietà per la quota 1/2 con
nata a

Proprietà per la quota 1/2 con
nato a

Descrizione del bene (riscontrata de visu- sopralluogo del 29/05/2023)

Comune: Calasetta

Indirizzo: via N. Sauro al n.27.

Descrizione del contesto: zona residenziale

Descrizione dell'unità immobiliare: L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un intervento edilizio per l'edificazione di un fabbricato a destinazione residenziale sul mappale 606, ente urbano, nel Comune di Calasetta nella zona omogenea B, "completamento residenziale", sottozona B1 "zona di completamento intensiva" con le seguenti prescrizioni:

a) Estratto dall'art.1 Norme Generali dell'Allegato B-Norme tecniche d'attuazione e prescrizioni speciali del Piano Particolareggiato esteso alle zone A e B:

Indice fondiario massimo: 4,30 mc/mq

Rapporto di copertura: 0,70 mq/mq

Altezza massima: 6,50 ml

Piani fuori terra: n.2

Consulenza Tecnica d'Ufficio

12/10/2023

Ing. [REDACTED]

Altezza minima vani residenziali: 2,70 ml

Altezza minima vani non residenziali: 2,40 ml

Con C.E. n.43 del 06.05.1986 si richiedeva l'edificazione di un ampliamento da realizzare al piano primo con destinazione residenziale sopra un edificio già esistente come da allegato grafico di progetto. La volumetria richiesta è pari a 334.022 mc con indici di edificabilità:

Rapporto di copertura: 70%

Indice fondiario 5 mc/mq

Altezza massima 7.50 m

La superficie coperta in progetto pari a 115.18 mq

Si accede all'unità immobiliare sita al primo piano attraverso un vano scala dalla pubblica via N. Sauro al numero 27. Prima della denuncia termine lavori edili con protocollo 4321, veniva depositato il Progetto di variante alla concessione edilizia 43 del 6.05.1986 che otteneva l'autorizzazione n. 238 del 16.10.1989 per modifiche interne. L'immobile, nella sua configurazione attuale si presenta con difformità rispetto alle autorizzazioni ottenute e consistono in una distribuzione interna e nell'organizzazione degli spazi sostanzialmente differente dagli elaborati grafici allegati alla autorizzazione 238 del 16.10.1989. Inoltre sono presenti delle volumetrie non autorizzate come verrà meglio descritto più avanti. La planimetria depositata presso gli archivi dell'agenzia del territorio in data 22/03/2007 risulta non aggiornata e non corrispondente alla configurazione attuale e della autorizzazione di progetto in variante n. 238 del 16.10.1989.

L'unità si affaccia a Nord-est sulla viabilità comunale, a nord-ovest confina con altra unità immobiliare e si affaccia su corte privata appartenente all'unità al piano terra, a sud-ovest ed ovest si affaccia su corte privata appartenente all'unità al piano terra, ad est e sud-est si affaccia sulla viabilità comunale e sud-ovest confina per con altra unità immobiliare.

Dall'ingresso si trova, al piano terra, un vano scala che porta al piano primo, nel quale da progetto in variante e planimetria catastale in ordine dovrebbero trovarsi un soggiorno, un disimpegno che conduce ad una camera che si affaccia sulla via N. Sauro, ad un bagno ed un'altra camera che si affaccia nell'incrocio delle via N. Sauro e Umberto I. A seguire, nel progetto è indicata una cucina ed infine una terrazza. Nella planimetria attualmente depositata presso l'agenzia del territorio, il vano che nella variante è indicato come cucina, risulta deposito. Nella realtà, i vani indicati come soggiorno, camera e parte del disimpegno risultano ambiente unico. Come si può riscontrare nell'elaborato fotografico, i tramezzi che definivano i vani sopra elencati, sono stati demoliti. All'interno della camera che si affaccia all'incrocio della via N. Sauro ed Umberto I, è stato ricavato un piccolo disimpegno ed è stata divisa in due parti tramite un tramezzo, ciascuna parte è dotata di finestra. Sia nella planimetria catastale che nel progetto in variante era presente una sola finestra. Il tramezzo che definiva l'ambiente che nella planimetria catastale veniva indicato come deposito e che nella variante di progetto veniva indicato come cucina è stato demolito. Nella parte rimasta del disimpegno è stato ricavato un angolo cottura. Sia nel progetto che nella planimetria catastale, dal disimpegno si accedeva ad una terrazza scoperta. Al posto della terrazza, nell'immobile è stato realizzato un altro vano lasciando solamente un terrazzino di modeste dimensioni. Il vano realizzato dove sarebbe dovuta essere presente la terrazza è stato realizzato senza richiedere le opportune autorizzazioni. Tale vano è utilizzato come sala da pranzo. In una piccola porzione di tale vano è stato realizzato un vano scala eliminando parte del solaio che lo separava dall'unità al piano terra per realizzare un accesso dalla via Umberto I. Dal vano utilizzato come sala da pranzo si accede ad un terrazzino come prima indicato. Nel terrazzino è presente una

Consulenza Tecnica d'Ufficio

12/10/2023

Ing. [REDACTED]

scala a chiocciola metallica che permette di accedere al lastrico di copertura. Negli elaborati progettuali della C.E. 43 del 1986, non è presente la pianta delle coperture ma dai prospetti rappresentati la copertura sarebbe dovuta essere realizzata a falde inclinate. Le falde della copertura non sono state realizzate e sul lastrico che in parte è pavimentato ed in parte si presenta col manto impermeabile a vista, nella porzione pavimentata sono presenti dei volumi, una tettoia ed un barbecue non autorizzati.

Nel vano ricavato dalla demolizione dei tramezzi che nel progetto originario erano indicati come soggiorno e camera, sono presenti delle macchie di umidità nel solaio di copertura dovute ad infiltrazioni d'acqua. In corrispondenza di quella porzione di solaio, la copertura si presenta con lo strato impermeabile non protetto.

La copertura del vano al piano primo realizzato senza le autorizzazioni necessarie è realizzata con struttura in legno, mentre il manto di copertura è inclinato e realizzato in lastre coibentate in finto coppo. La tettoia presente sul lastrico di copertura è stata realizzata con struttura in legno e copertura in canna. Uno dei volumi presenti sul lastrico di copertura è realizzato interamente in legno, sia la struttura portante che la copertura e le pareti. Il vano è dotato di finestre e porta d'accesso. Attualmente in tale vano che si presenta con le caratteristiche di un locale di sgombero, sono presenti gli impianti elettrico, idrico e di scarico, nonché lo scaldacqua che serve l'appartamento al piano primo. Sono altresì presenti w.c., lavatrice e doccia in una porzione di tale volume, mentre nella restante parte sono presenti frigorifero, cucina a gas e lavandino. All'esterno di tale volumetria, sempre sul lastrico di copertura, è presente un barbecue realizzato in muratura e dei piccoli volumi realizzati in legno utilizzati come ripostiglio e come cuccia per il cane. Nella parte dell'immobile che risulta non utilizzato con la destinazione indicata negli elaborati progettuali ma risulta ambiente unico, non sono presenti gli impianti e risulta visibile dove sono stati demoliti i tramezzi. L'immobile è dotato degli impianti elettrico, idrico, fognario, è dotato di stufa a pellets per il riscaldamento della quale non si è potuto constatare il funzionamento.

Una parte dell'immobile risulta rifinito, pavimentato con mattonelle di tipo commerciale, intonacato e tinteggiato; gli infissi sono con telaio in pvc e vetro doppio nella parte di immobile destinato a residenza mentre nella parte non utilizzata come residenza, sono presenti degli infissi in alluminio con doppio vetro e degli infissi in legno con vetro singolo. Alcuni sono dotati di avvolgibile in pvc ad eccezione degli infissi dei locali dell'ambiente unico che ne sono sprovvisti e della porta finestra della sala da pranzo che è dotata di persiane con lamelle orientabili. Inoltre, sia nella planimetria catastale che nel progetto in variante risulta presente in corrispondenza del disimpegno, una finestra non presente nella realtà. Nella planimetria catastale non viene rappresentata una finestra che si trova nella parte non utilizzata come residenza.

Caratteristiche interne ed esterne sono state desunte dalle operazioni di osservazione effettuate durante il sopralluogo ed è stata guidata da tabelle elaborate precedentemente al sopralluogo;

Complessivamente lo stato d'uso e di conservazione dell'immobile è da considerarsi in condizioni buone per la porzione utilizzata come abitazione, mentre da considerarsi mediocre per la parte utilizzata come locale di sgombero, dove si evidenziano infiltrazioni dal solaio di copertura, intonaci e pavimentazione non ripristinati in corrispondenza dei tramezzi demoliti.

L'immobile presenta i connotati della tipologia residenziale su unico livello.

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito in fase di sopralluogo presso l'immobile oggetto di

pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando mediante un programma cad vettoriale.

Superficie calpestabile interna, al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne è di circa mq 100.17 al piano primo e mq 8.27 al piano terra, così distribuita:

Nella tabella che segue, sono stati riportati i mq utili netti dei singoli ambienti che costituiscono l'immobile, come indicati nella planimetria elaborata dal sottoscritto

Denominazione ambiente	Superficie utile netta Mq
Ingresso e vano scala piano terra	8,27
Ambiente unico piano primo	47,94
Bagno piano primo	6.98
Disimpegno - angolo cottura	24,92
Camera singola ripostiglio	7,65
Camera doppia	13,68
Totale	109,44

Complessivamente la superficie calpestabile interna è di circa 109,44 mq.

L'ambiente sala da pranzo più vano scala non autorizzato ha una superficie di 20,22 mq, il muro di delimitazione dell'ambiente sala da pranzo non autorizzato ha una superficie di mq 1,50 e il balcone scoperto che una superficie calpestabile di circa mq 6,24
Il lastrico di copertura ha una superficie di circa mq 115,38

La superficie commerciale dell'immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta determinata:

- dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici con tramezzi interni e tamponature perimetrali;
- dalle superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii, cortili e giardini;
- dalle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto, mansarde, seminterrati, ecc.).

In riferimento al bene pignorato, oggetto della presente relazione, la superficie commerciale è così determinata:

La superficie commerciale al piano terra e primo piano è di mq 128,16

Le superfici commerciali ponderate:

sala da pranzo-muro delimitazione e balcone è di mq 9.45

$(25 \cdot 35\%) + (31,80 - 25 \cdot 10\%)$;

Lastrico solare mq 16,57 $(25 \cdot 25\%) + (128,16 - 25 \cdot 10\%)$

Complessivamente la superficie commerciale risulta essere di circa mq 154,00

2.4) Risposta al quesito n°4

Il sottoscritto accerta la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nell'atto di pignoramento ad eccezione del numero civico. Nello specifico, nell'atto di pignoramento, nell'istanza di vendita, nella visura catastale e nella planimetria catastale, viene indicato l'indirizzo Via N. Sauro N.37, mentre il numero civico che oggi individua l'immobile è n. 27.

2.5) Risposta al quesito n°5

La planimetria catastale dell'immobile è attualmente presente al N.C.E.U., seppur non aggiornata. La configurazione dell'immobile rappresentata nella planimetria depositata presso gli archivi dell'agenzia del territorio non è corrispondente alla planimetrie di progetto della c.e. n.43 del 06/05/1986. La planimetria non è corrispondente alla planimetria dell'autorizzazione di progetto di variante n. 238 del 16/10/1989. La planimetria estratta presso gli archivi dell'Agenzia del territorio non corrisponde allo stato attuale dell'immobile. Le difformità riguardano la distribuzione interna degli ambienti e la realizzazione di un ambiente destinato a sala da pranzo in luogo di una terrazza scoperta, alla realizzazione di un accesso sulla via Umberto I ed alla realizzazione di volumi sul lastrico di copertura.

L'ultimo aggiornamento della planimetria catastale risale al 22/03/2007.

Non sono state apportate modifiche planimetriche al catasto dal sottoscritto per l'aggiornamento alla situazione attuale e non è stata richiesta autorizzazione per l'aggiornamento in quanto alcuni manufatti non sono stati realizzati con le necessarie autorizzazioni.

2.6) Risposta al quesito 6

Dai dati rilevati al Comune di Calasetta l'immobile ricade, in virtù del Piano di Fabbricazione e del Piano particolareggiato esteso alle zone omogenee A e B, strumenti urbanistico vigenti, nella zona omogenea B, "completamento residenziale", sottozona B1 "zona di completamento intensiva" con le seguenti prescrizioni:

a) Estratto dall'art.1 Norme Generali dell'Allegato B-Norme tecniche d'attuazione e prescrizioni speciali del Piano Particolareggiato esteso alle zone A e B:

Indice fondiario massimo: 4,30 mc/mq

Rapporto di copertura: 0,70 mq/mq

Altezza massima: 6,50 ml

Piani fuori terra: n.2

Altezza minima vani residenziali: 2,70 ml

Altezza minima vani non residenziali: 2,40 ml

Con C.E. n.43 del 06.05.1986 si richiedeva l'edificazione di un ampliamento da realizzare al piano primo con destinazione residenziale sopra un edificio già esistente come da allegato grafico di progetto.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

12/10/2023

Ing. [REDACTED]

Con prot. n. 2536 e 3438 del 9 ottobre del 1984 veniva presentata istanza di convenzione ai fini del costo di costruzione.

Secondo la convenzione registrata al n.2642 datata 18 aprile 1986, "all'articolo 7-durata della concessione", si indica in 25 anni la validità della stessa.

La volumetria richiesta è pari a 334.022 mc con indici di edificabilità:

Rapporto di copertura: 70%

Indice fondiario 5 mc/mq

Altezza massima 7.50 m

La superficie coperta in progetto è pari a 115.18 mq

Prima della presentazione della comunicazione di fine lavori, veniva richiesta autorizzazione per il progetto in variante n. 238 del 16/10/1989 che viene approvata indicando il buon esito in quanto richiesta per manutenzione straordinaria per lavori eseguiti in conformità alla concessione e all'autorizzazione predetta.

Segue la comunicazione di fine lavori con protocollo n.5441 del 25/10/1989.

L'immobile si presenta in maniera difforme dal progetto di variante depositato per quanto riguarda la distribuzione interna degli ambienti, come rappresentato nelle tavole grafiche di rilievo, consistenti in :

Rappresentazione dello sbarco della scala al piano primo.

Ambiente unico ricavato dalla demolizione di alcuni tramezzi che definivano un soggiorno, un disimpegno ed una camera, oggi dedicato a magazzino-deposito.

Frazionamento della cucina che si affacciava all'incrocio tra le vie N. Sauro e Umberto I in due ambienti dotati di disimpegno comune: date le dimensioni dei vani risultanti, sono state ricavate una camera doppia ed un ripostiglio dotati ciascuno di finestra verso l'esterno. Uno dei due vani ottenuti, date le dimensioni, non può essere considerato camera in quanto non rispetta le dimensioni minime per tale destinazione. Si riscontra inoltre una traslazione dei tramezzi del bagno e della cucina con le relative finestre. L'angolo cottura è stato collocato nella porzione di disimpegno residua dalla demolizione dei tramezzi come sopra esposto, disimpegno nel quale in progetto viene indicata una finestra che attualmente è inesistente. Il locale di deposito adiacente al disimpegno non è più presente in quanto è stato demolito il tramezzo che lo definiva. All'interno della superficie dove doveva esser presente il deposito è stato realizzato un caminetto. Il muro perimetrale che confinava con la terrazza all'aperto è stato demolito e parte della terrazza è stata chiusa con una copertura inclinata con struttura in legno e finitura costituita da pannelli coibentati in finto coppo e muratura perimetrale di spessore di circa 30 cm dotato di porta finestra e finestra. Tale ambiente è attualmente utilizzato come sala da pranzo. Nel suddetto ambiente è stato demolito parte del solaio della pavimentazione per creare un vano scala che permette l'accesso diretto dalla via Umberto I. Tale vano scala è, dalla quota di solaio in giù, di proprietà dell'unità immobiliare al piano terra, pertanto non oggetto della presente procedura. Una parte della terrazza è rimasta scoperta ed è presente una scala a chiocciola, non presente in progetto, che conduce al lastrico solare. Il lastrico solare è in parte pavimentato, in parte si presenta con lo strato impermeabile a vista e non protetto. Nella parte pavimentata sono stati realizzati dei volumi con struttura in legno, senza le necessarie autorizzazioni. E' presente anche una tettoia realizzata con struttura in legno e copertura in canna. Si trova inoltre un barbecue e dei volumi di minori dimensioni. Il volume di maggiori dimensioni si presenta dotato di porta e finestre ed al suo interno si trovano due vani, uno dotato di impianti elettrico, illuminazione, idrico e fognario nel quale sono presenti w.c., doccia e lavatrice e scaldacqua che serve l'intera abitazione, nel vano di maggiori dimensioni, dotato anch'esso di impianto elettrico, illuminazione, idrico e fognario, sono presenti il frigorifero ed il lavandino da cucina ed il

Consulenza Tecnica d'Ufficio

12/10/2023

Ing. [REDACTED]

piano cottura alimentato da gas in bombola. I volumi di dimensioni più piccole, sono utilizzati come ripostiglio e come cuccia per il cane.

Nella C.E. n. 43 del 06/05/1986 la copertura veniva indicata a falde e non con lastrico solare.

Si precisa che non è stata visitata l'unità abitativa al piano terra, non oggetto della presente Procedura Esecutiva, ma che per l'analisi effettuata ci si è basati sulla documentazione progettuale fornita dall'Amministrazione comunale.

Per gli abusi volumetrici presenti, si ritiene che essi non possano essere regolarizzati con l'applicazione dell'art. 40, comma 6 della Legge 47/1985 in quanto le ragioni del credito non sono antecedenti all'entrata in vigore della Legge citata.

Per gli abusi volumetrici presenti sul lastrico di copertura, non trova applicabilità, per il profilo urbanistico, neppure lo strumento dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01, che prevede la possibilità di ottenere il permesso di costruire in sanatoria a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Nello specifico i manufatti presenti sul lastrico fanno superare l'altezza massima consentita di 6.50 m.

Per l'abuso volumetrico presente sul terrazzo a livello, l'unico strumento applicabile per quanto concerne il profilo urbanistico è quello dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01, che prevede la possibilità di ottenere il permesso di costruire in sanatoria a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Non è possibile stabilire l'effettiva data di realizzazione degli abusi anche se con buona approssimazione si può supporre che siano stati realizzati in epoca successiva alla data di deposito della planimetria catastale, ossia data successiva al 22/03/2007, in quanto tali modifiche non sono presenti nella planimetria suddetta. Lo strumento urbanistico a cui fare riferimento è il Piano Particolareggiato esteso alle zone A e B. In tale piano, gli standard urbanistici prevedono un indice di copertura pari a 0,70 mc/mq ed un indice di fabbricabilità fondiario pari a 4,3 mc/mq. (inferiore a quello in vigore al momento della realizzazione delle opere approvate, ossia pari a 5mc/mq).

Si ottiene pertanto, in base a quanto indicato nel progetto:

Superficie lotto 238,52 mq

Massima volumetria realizzabile in base all'attuale standard di 4,3 mc/mq: 1025,636 mc

Considerato che la superficie in ampliamento è pari a 24,65 mq e che l'altezza interna è pari a circa 2,75 m, si deduce che il volume non autorizzato sia pari a circa 68 mc.

La volumetria concessionata è pari a 906,572 mc.

Si deduce, con le cautele dovute al fatto che non è stata visionata l'unità immobiliare al Piano terra, che sia possibile ottenere Concessione Edilizia in Sanatoria per quanto attiene al profilo urbanistico. Per maggior precisione occorrerebbe visionare l'immobile al piano terra e la documentazione edilizia depositata presso gli uffici Comunali.

Si precisa infine che la richiesta di accertamento di conformità dovrà essere presentata congiuntamente per entrambe le unità immobiliari, pertanto sia piano primo che piano terra.

Si rileva inoltre che, l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo Paesaggistico ed occorrerà pertanto richiedere anche la verifica di Compatibilità Paesaggistica al Servizio Tutela del Paesaggio della Regione Sardegna.

Per quanto attiene il profilo Paesaggistico, l'immobile ricade nella fascia costiera entro i 300 m dal mare, pertanto è sottoposto a vincolo paesaggistico.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

12/10/2023

Ing. [REDACTED]

L'immobile è stato autorizzato nel suo ampliamento con parere favorevole Prot. 2212 del 3 luglio 1984 dell'Assessorato della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport della Regione Autonoma della Sardegna.

In base all' art. 167 del Codice dei Beni culturali, l'accertamento di compatibilità paesaggistica non può essere rilasciato nei casi di ampliamento di superficie o volumetria rispetto a quello legittimamente realizzato.

Nel caso di specie, alla luce di quanto sopra evidenziato, non è possibile sanare gli abusi presenti.

Sono altresì presenti delle difformità consistenti in una diversa distribuzione interna degli ambienti ed al posizionamento di alcuni infissi differente rispetto alle opere assentite e la mancata realizzazione della copertura a falde. Lo strumento per poter regolarizzare tali difformità è l'accertamento di conformità. La sanzione prevista per la regolarizzazione di tali difformità è pari a minimo 500 euro.

Per poter ottenere la concessione relativa all'accertamento di conformità, sarà necessario ottenere anche il parere di compatibilità paesaggistico. Solo dopo che sarà emesso il parere di compatibilità paesaggistico, verrà comunicato l'eventuale sanzione in merito. La pratica edilizia per la regolarizzazione di tali difformità è quantificabile in circa 1500 euro.

Per quanto riguarda l'aggiornamento della planimetria catastale per regolarizzare la difformità, si stima una spesa di circa 500 euro.

Dalle ricerche presso gli uffici comunali, non è emersa nessuna richiesta di agibilità/abitabilità.

Il costo per ottenere il certificato di agibilità si stima in circa 1500 euro comprensivi di certificazioni degli impianti.

2.7) Risposta al quesito n°7: Vendita in lotti

L'immobile in oggetto è un'unità edilizia indipendente alla quale si accede dalla pubblica via. È presente un secondo accesso che come descritto in precedenza è stato realizzato in assenza delle necessarie autorizzazioni. Nella volumetria realizzata senza autorizzazioni, è stato ricavato un vano scala che conduce alla via Umberto I. Dal solaio della pavimentazione dell'unità in oggetto sino alla via Umberto, il volume è di proprietà dell'unità immobiliare al piano terra, non oggetto della presente procedura. La conformazione e le metrature dell'unità abitativa sono tali da escludere la possibilità di vendita in più lotti.

2.8) Risposta al quesito n°8: Divisibilità in natura

L'immobile in oggetto non è pignorato pro quota, perciò non risulta necessaria la sua suddivisione in natura.

2.9) Risposta al quesito n°9

Al momento dell'accesso l'immobile era manifestamente utilizzato da uno degli esecutati e dai loro figli.

In data 22/03/2023 si inoltrava richiesta all'Agenzia delle Entrate per la ricerca di contratti di locazione o comodato d'uso per l'immobile oggetto della Procedura Esecutiva.

Nello stesso giorno si riceveva conferma dell'avvenuta accettazione e consegna.

Trascorso del tempo senza ricevere alcun riscontro veniva trasmessa ulteriore richiesta di ricerca in archivio in data 01/09/2023.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

12/10/2023

Ing. [REDACTED]

Nello stesso giorno si riceveva conferma dell'avvenuta accettazione e consegna. Nonostante i due tentativi, la richiesta non ha avuto seguito.

2.10) Risposta al quesito n°10

Come indicato al punto precedente, l'immobile alla data del sopralluogo era utilizzato da uno degli esecutati e dai loro figli.

2.11) Risposta al quesito n°11

L'immobile è privo di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. L'immobile ricade all'interno della fascia costiera in base al D.Lgs n°42 del 22 gennaio del 2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio come da art. 143 ed è compreso all'interno della perimetrazione che individua aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo riconducibili all'art. 136 riguardante immobili ed aree di notevole interesse pubblico e all'art. 157 del già citato D. Lgs n°42 del 22 gennaio del 2004.

2.12) Risposta al quesito n°12

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene pignorato dei debitori è la proprietà derivante da Atto del 06/04/2007 Pubblico ufficiale [redacted] (CA) Repertorio n. 24912 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12051.1/2007 Reparto PI di CAGLIARI in atti dal 07/05/2007.

2.13) Risposta al quesito n°13

Per stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è utilizzato il metodo estimativo per comparazione diretta. Tale metodo permette di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile sulla base del confronto con altri immobili aventi caratteristiche analoghe per posizione, tipologia, vetustà, finiture, stato d'uso e manutenzione di cui si conosca il prezzo. Il metodo prevede la definizione di un parametro reale di confronto; in questo caso è stato scelto il prezzo per metro quadro di superficie commerciale. Pertanto è stata condotta un'indagine di mercato presso agenzie immobiliari e consultando le inserzioni di vendita su internet (queste ovviamente riportano solo i prezzi richiesti e sono state considerate con molta cautela) relative ad immobili che avessero caratteristiche morfologiche e tipologiche simili a quello in esame. Sono stati consultati anche i dati pubblicati dall'OMI (osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

L'elaborazione dei dati rinvenuti relativi all'andamento del mercato immobiliare della zona hanno fatto emergere che il valore a metro quadro oscilla tra i 1100 ed i 2000 euro a mq. Lo scrivente propone quindi di stimare la base d'asta con una quotazione cautelativa di 1650,00 €/mq commerciale.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda di 125,92 mq circa, per cui si calcola la sua superficie commerciale come segue.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

12/10/2023

Ing. [redacted]

	Superficie effettiva mq	Indice mercantile	Superficie corretta mq
	A	B	AxB
Abitazione Da ripristinare	62,56	1	62,56
Abitazione residenziale	65,52	1	65,52
Veranda (sala da pranzo- muro delimitazione e balcone)	25	0,35	8,75
	31,80-25	0,10	0,68
Lastrico	25,00	0,25	6,25
	128,16-25,00	0,10	10,32
Superficie commerciale risultante			154,00

Il valore dell'immobile non può essere definito con un prezzo univoco in quanto una parte dell'immobile risulta da ristrutturare mentre una parte risulta in buone condizioni.

Si stima quindi che il valore commerciale della parte da ristrutturare sia pari a 600 euro a mq per una superficie di 52 mq. Il vano scala è stato considerato al 50% in quanto solo la parte al primo piano risulta bisognoso di interventi di manutenzione:

$$(52,00+5.25) \text{ mq} \times 600 \text{ €/mq comm.} = 34350,00 \text{ €}$$

il valore commerciale della parte dell'immobile in buone condizioni sia pari a 1600 euro a mq per una superficie di 63,36 mq. Il vano scala è stato considerato al 50% in quanto solo la parte al primo piano risulta bisognoso di interventi di manutenzione:

$$(63,36+5.25+8.75+0.68+6.25+10.09) \text{ mq} \times 1650 \text{ €/mq comm.} = 155727,00 \text{ €}$$

Si deducono 9000 euro per la rimozione dei manufatti sul lastrico solare, la demolizione dell'abuso nella terrazza a livello, la ricostruzione del muro che delimita la volumetria autorizzata e la ricostruzione del solaio del vano scala non autorizzato, 500 euro per gli aggiornamenti catastali e 1500 euro per spese di certificazione degli impianti e dell'agibilità, 2000 euro di pratica di accertamento di conformità e sanzione minima; si stima un valore commerciale di euro 177077,00 euro.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

12/10/2023

Ing. [REDACTED]

Considerate le condizioni dell'immobile ed i lavori di manutenzione consistenti nel ripristino dell'intonaco nel locale utilizzato come sgombero, la sanificazione degli ambienti per la rimozione della muffa da infiltrazione dal lastrico ed i ripristini della pavimentazione, l'individuazione dei punti dove filtra l'acqua per eventuale ripristino e sigillatura del manto impermeabile, lo scrivente reputa opportuno un ulteriore deprezzamento del valore di stima pari a Un punto percentuale che comporta una riduzione del prezzo della proposta di vendita pari a 1770,77 euro.

Il prezzo di vendita ammonta, con le deduzioni sopra elencate per un deprezzamento pari a circa 7,5 punti percentuali, a 175306,23 euro.

2.14) Risposta al quesito n°14

L'immobile è una unità immobiliare a schiera indipendente facente parte di maggior fabbricato per la quale non esistono spese condominiali e di gestione fisse. Lo stato di uso e manutenzione dell'immobile è da considerarsi per una parte buono e per una porzione mediocre, sono presenti degli abusi volumetrici non sanabili e delle irregolarità da regolarizzare come meglio illustrato negli articoli sopraesposti.

2.15) Risposta al quesito n°15

È stata predisposta 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; È stato predisposto anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip che precede le risposte ai quesiti.



3) SINTESI DEI RISULTATI

Immobile pignorato: Unità immobiliare indipendente di 151,69 mq commerciali in Calasetta (Carbonia-Iglesias) su due livelli, dotato di terrazza a livello e lastrico solare, insistente su lotto identificato al F. 1 Part. 606.

Passaggi di proprietà: Sembra dimostrata la continuità dei passaggi di proprietà come illustrato al punto 2.2.

Conformità: Nell'immobile risultano diverse difformità rispetto al progetto in variante autorizzato dal comune in quanto sono presenti degli

Consulenza Tecnica d'Ufficio

12/10/2023

Ing. [REDACTED]

abusi volumetrici non sanabili, in una porzione sono stati demoliti i tramezzi che delimitavano gli ambienti, è stata frazionata una camera in due parti, è stato demolito un tramezzo che delimitava un altro ambiente, non è stato realizzato il tetto a falde come da progetto approvato. Sono stati traslati dei tramezzi che hanno comportato il cambiamento delle dimensioni di alcuni ambienti e la posizione delle finestre. È stato realizzato un vano scala non presente in progetto che permette l'accesso dalla Via Umberto I. Lo sbarco della scala al piano primo è rappresentato difforme allo stato di fatto. La planimetria depositata presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio non è stata aggiornata, pertanto non coincide con la situazione reale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Vendibilità in lotti: L'immobile, per la sua conformazione, non è divisibile in più lotti per la vendita.
- Occupazione: L'immobile risulta non locato ed alla data del sopralluogo era utilizzato da uno degli esecutati e dai loro figli.
- Vincoli: L'immobile risulta sottoposto a vincoli riconducibili al D.Lgs n°42 del 22 gennaio del 2004.
- Oneri condominiali: L'immobile è unità indipendente e non fa parte di condominio seppur insistente su altra unità immobiliare
- Stima: Si stima che il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, con le opportune detrazioni, sia pari ad euro 175306,23.

Conclusioni

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e ritenendo di aver espletato il mandato conferitogli, rassegna la presente Relazione Tecnica e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con osservanza

Cagliari 12/10/2023

Il Consulente Tecnico

()
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio

12/10/2023

Ing. 