

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N 195/2023

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°195/2023 PROMOSSO DA -
CONTRO E .

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. FRANCESCA RUGGIU

RELAZIONE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N 195/2023

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°195/2023 PROMOSSO DA
CONTRO E .

Io sottoscritta Dott. Ing. Ruggiu Francesca, iscritta regolarmente all'albo degli ingegneri della provincia di Cagliari pos. Num. 5723, in data 27 marzo 2024 venivo nominata C.T.U. dall' Ill.mo Dott. Ielo Flaminia nell'esecuzione immobiliare n°195/2023 R.E.

promossa da - contro e .

In data 10 aprile 2024 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico e ha prestato giuramento di rito, venivo a conoscenza dei seguenti quesiti:

- 1) Provveda- prima di tutto a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore,** predisposta da questo 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 vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelle mancanti o inidonee;**
b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si rilevi 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'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione Pubblica 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 casi 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 in 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, 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 a 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 urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli 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 in 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.1 078;

9) **accerti** se l' immobile è "libero" o "occupato dal debitore o dai 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.

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) **alleggi** 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) **alleggi** 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 i l 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, concemente 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;

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N 195/2023

g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Per depositare una relazione scritta il G.E. mi concedeva termine fino a trenta giorni prima dell'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita fissata il 05/12/2024.

RELAZIONE**PUNTO 1**

La sottoscritta ha consegnato "l'informativa per il debitore".

PUNTO 2

Dai documenti da me visionati presso gli Uffici del Catasto e della Conservatoria dei

Registri immobiliari di Cagliari è emerso che:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (Allegato 1):

Per l'immobile al foglio 12, mappale 554 (il mappale 296 soppresso il 30/05/2016), sub

5, piano terra e piano primo, categoria: A/2, classe 5- via Mazzini n.19 (in visura e in

Concessione Edilizia appare il numero civico 14) Capoterra, proprietà e

, proprietari per ½ in regime di comunione dei beni:

- I. Compravendita, trascritta il 09/05/2006 con Reg. Part. 13901 e Reg.Gen. 20659, Repertorio 505453/34075 del 27/04/2006;
- II. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, iscritta il 09/05/2006 con Reg. Part. 3232 e Reg.Gen. 20660; - Comunicazione n. 1459 del 30/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/02/2009.
- III. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, iscritta il 03/03/2009 con Reg. Part. 944 e Reg.Gen. 6400;
- IV. Verbale di Pignoramento immobili trascritto il 03/08/2018 con Reg. Part. 20097 e Reg. Gen. 26689; (Allegato 2)

Dai documenti visionati, atto di compravendita e visura catastale, l'immobile risulta di proprietà di (nato a Capoterra il 23/03/1968) e (nata a

Capoterra il 04/03/1968) per metà ciascuno, coniugati in regime di comunione dei beni.

Risulta notificato ai debitori il deposito del verbale di pignoramento alla casa comunale nell'ottobre 2023. I Signori e sostengono di non aver mai letto il verbale di

pignoramento e ne hanno pertanto chiesto una copia alla sottoscritta, la quale ha provveduto ad inviarlo via mail.

e) Lo stato civile degli esecutati, al momento dell'acquisto dell'immobile in oggetto, risultava: coniugati il 24/05/2001 in comunione dei beni con atto n. 8 parte I - Comune di Capoterra. (Allegato 7)

PUNTO 3

Le operazioni peritali nel Comune di Capoterra, in via Mazzini n°19, hanno avuto inizio con sopralluogo il 28/10/2024 in presenza dei Signori _____, e il

Custode del Tribunale Sig. Albanella Fabrizio.

Da tale sopralluogo, in seguito alle indagini tecniche espletate presso i competenti Uffici e dall'esame dei documenti presenti negli atti, la sottoscritta è in grado di riferire quanto segue:

Ubicazione e dati catastali (Allegato 3)

L'immobile sito nel Comune di Capoterra, è risultato essere così accatastato:

1) **N.C.E.U.: foglio 12, mappale 554, sub 5**, piano terra, piano primo, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) – proprietà di _____ e _____, proprietari per ½ in regime di comunione dei beni.

Il 30/05/2016 vi è stata la seguente variazione in soppressione - bonifica identificativo catastale: il mappale 296 (risultante nell'atto di compravendita e nel pignoramento) è stato soppresso ed è stato costituito il mappale 554 (questo appariva in Concessione e in progetto 1997/1998).

Presente la planimetria catastale.

Provenienza

L'immobile è pervenuto ai signori _____ e _____, in regime di comunione dei beni, tramite atto di compravendita, trascritto dal Pubblico Ufficiale Loriga Vittorio il 09 maggio 2006, repertorio 505453/34075 del 27/04/2006. In precedenza l'immobile era di proprietà del sig. _____ (13/04/1922).

DESCRIZIONE IMMOBILE:

L'immobile è ubicato in una zona centrale del Comune di Capoterra, anche se non ricadente in centro storico. La zona è residenziale, costituita perlopiù da palazzine di due/tre piani fuori terra.

Supermercati, bar, ristoranti si trovano a due minuti in auto dalla proprietà, raggiungibili anche a piedi.

L'immobile è una casa indipendente, che affaccia a sud sulla corte interna, a nord confina con una strada cementata (al di sotto della quale scorre un canale demaniale); tale strada è stata chiusa tramite dei cancelli come si può notare dalla documentazione fotografica allegata. Lateralmente l'edificio confina con altre proprietà, mentre la corte interna è separata da queste tramite confini in muratura alti più di 2m. La facciata sud è tinteggiata di color giallo chiaro, le altre tre pareti sono solo intonacate.

L'immobile è costituito da un piano terra e un primo piano. La copertura è a una falda spiovente verso il lato sud, rivestita con tegole.

Dalla via Mazzini, al numero civico 19, si accede tramite un cancello a un cortile interno cementato, che si configura come servitù di passaggio. Il cortile, che risulta ad una quota più bassa rispetto a quella stradale, termina con un cancello zincato a due ante, da cui si accede alla corte e alla proprietà dei debitori.

La corte è di circa 25mq, cementata. Alla sinistra è presente una tettoia di 8 mq chiusa su tre lati, utilizzata come deposito autoclave e attrezzi, tale copertura risulta essere abusiva non essendo presente in progetto.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N 195/2023

Dalla corte, tramite un gradino, si accede a una veranda di 24 mq, pavimentata con mattonelle in gres porcellanato di color cotto, dotata di punti luce, e copertura in tegole sorretta da due pilastri 25x25 cm e murature laterali.

L'edificio, esternamente, si presenta in discreto stato di conservazione.

I proprietari hanno riferito che, a partire dall'anno della disastrosa inondazione avvenuta a Capoterra, l'immobile ha subito diverse lesioni e assestamenti. Infatti tali modificazioni si possono anche osservare nei muri interni all'abitazione, nel prospetto frontale e nel pavimento della veranda, che si è distaccato dalla parete del confine destro. In quest'ultima sono inoltre visibili delle tracce nel muro e nel pavimento che, secondo il proprietario, sarebbero state da lui stesso eseguite per ricercare dei guasti nella tubatura fognaria.

Dalla veranda si accede all'abitazione tramite il portoncino d'ingresso, di 100 cm di larghezza, in alluminio.

Sono in generale presenti diverse barriere architettoniche.

La struttura è mista a scheletro portante, con pilastri e travi, muratura in laterizio.

Descrizione immobile interno:

L'immobile oggetto della presente stima, destinato a civile abitazione, è costituito da:

- un piano terra composto da ampio spazio giorno-cucina di circa 55 mq e un sottoscala di 3mq;

- piano primo con tre camere da letto e un bagno. La copertura è a una falda (altezza da 2,50 m a 3,70 m);

L'immobile, a pianta rettangolare, è costituito da circa 60 mq piano terra + 60 mq primo piano, + 24 mq di veranda e 25 mq di corte esterna.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che la pavimentazione è realizzata con piastrelle quadrate, di gres porcellanato color rosso cotto, 40x40 cm.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N 195/2023

Gli intonaci degli ambienti interni sono di tipo civile.

Gli infissi, in buone condizioni, sono in alluminio con doppio vetro, dotati di persiane in alluminio di color marrone e zanzariere; le porte interne sono in legno, nuove e in ottime condizioni.

L'immobile gode di buona luminosità, soprattutto al piano primo.

Il portoncino d'ingresso è in alluminio, con una singola serratura semplice (non blindato), a due ante (una di 72 cm e l'altra di 28 cm).

L'ingresso è al piano terra, con accesso al soggiorno-cucina, la cui altezza è di 2,88m. In questo ambiente, le cui pareti sono tinteggiate di color bianco, l'aerazione e l'illuminazione sono garantite da due finestre che affacciano alla veranda d'ingresso. Entrando nell'abitazione, frontalmente, troviamo la rampa di scale e una porta che dà al sottoscala, usato come ripostiglio.

Un muro divisorio di 28 cm, che nella planimetria catastale non è riportato, separa l'ambiente soggiorno dalla zona scale; nella parte sinistra del soggiorno è compresa la zona cucina con il camino a legna.

È qui presente un condizionatore da 20000 btu e una stufa in ghisa a legna, il cui tubo di scarico passa nel sottoscala uscendo nel prospetto nord, in corrispondenza della strada chiusa che copre il sopracitato canale.

La zona angolo cottura è rivestita - per un'altezza di circa 1,70 m - con mattonelle quadrate chiare.

Le scale a due rampe a "L", continue senza pianerottolo, sono in marmo nero senza ringhiera; nella parete della seconda rampa in alto è presente un'apertura a vetro-mattone.

Salendo le scale si arriva al piano primo, dove nel corridoio centrale affacciano le camere e il bagno. Il corridoio ha un parapetto costituito da una ringhiera zincata.

Frontalmente abbiamo:

- una camera da letto singola;

- una camera da letto matrimoniale, con estese zone di umidità lungo la parte alta del solaio di copertura e nella parte bassa della parete di confine con il bagno;

1. un bagno dotato di doccia idromassaggio chiusa, bidet, wc, e lavabo.

L'ambiente risulta rivestito, per un'altezza di circa due metri, con mattonelle quadrate e, nella sommità, da altre mattonelle con moduli lineari. Il pavimento presenta un gradino di 12 cm.

Il bagno è areato e ben illuminato grazie ad una finestra che affaccia al giardino sud. Il riscaldamento è garantito da uno condizionatore elettrico.

Questi tre ambienti affacciano tramite finestre nella corte interna a sud, tutti gli infissi hanno le persiane.

- infine, su questo stesso piano, troviamo un altro locale adibito a camera da letto, la cui pianta è irregolare. Tale ambiente è illuminato e areato da una finestra che affaccia sul prospetto nord. In progetto non è presente questa apertura e, dallo stesso, inizialmente la camera era destinata a ripostiglio.

Il riscaldamento è garantito da condizionatori.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a norma.

L'impianto idrico è del tipo sottotraccia, a norma, allacciato alla rete pubblica.

L'acqua calda è a gas con bomboloni, che si trovano nella corte esterna.

L'impianto fognario è suddiviso in due linee differenziate, smaltimento acque nere e acque bianche, le quali scaricano nei rispettivi pozzetti della rete comunale.

Come già descritto precedentemente, nel solaio di copertura del primo piano sono presenti diversi punti di umidità.

Considerando alcuni lavori di rifinitura necessari, si può affermare che lo stato di conservazione complessivo dell'immobile è discreto.

Le condizioni dell'immobile sopra descritte si possono osservare nella documentazione fotografica allegata (All.4).

PUNTO 4

La descrizione del bene indicata nel pignoramento è risultata conforme con quella attuale e identifica in modo univoco gli immobili pignorati.

Il numero civico dell'immobile è il n. 19 (conferma quello indicato nell'atto di pignoramento e compravendita), contrariamente a quello indicato nella visura catastale e nella Concessione del 1998 che indica come numero civico il numero 14.

PUNTO 5 (All.3).

L'unità immobiliare è risultata accatastata ed è presente la planimetria.

L'immobile è sito nel Comune di Capoterra, è risultato essere così accatastato:

- 2) **N.C.E.U.: foglio 12, mappale 554 (296 soppresso), sub 5**, piano terra,
piano primo, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) – proprietà di
e , proprietari per ½ in regime di comunione dei beni;

Il 30/05/2016 è avvenuta una bonifica identificativo-catastale: il mappale 296 (risultante nell'atto di compravendita e nel pignoramento) è stato soppresso ed è stato costituito il mappale 554.

La planimetria catastale è differente dallo stato attuale:

- Al piano terra non è indicato una porzione di muro che divide la zona giorno dalla zona scale,
- Non è indicato il caminetto del soggiorno.
- Non è indicato il sottoscala.
- L'altezza del piano terra è di 2,88m non di 2,70 m come indicato.
- Al piano primo differente distribuzione dei muri.
- Ripostiglio/camera non è indicato l'infisso che affaccia a nord. (da sottolineare che questa apertura non risulta in progetto quindi è abusiva)

Si allega la visura, l'estratto di mappa e planimetria. (All.3)

PUNTO 6 (All.5/6)

Nel Comune di Capoterra, alla data della presente c.t.u., è in vigore il Piano Urbanistico Comunale, secondo il quale l'immobile in questione ricade in zona: **B1 Zona di Completamento residenziale consolidato**. Indice fondiario If= 3 mc/mq, Altezza massima 10,50m, indice di copertura 0,6 mq/mq, numero dei piani: 3 fuori terra

In relazione a quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale, l'immobile residenziale possiede i requisiti consentiti, con alcune difformità più avanti descritte.

L'immobile ricade in zona a rischio idrogeologico con i seguenti indici, secondo il Piano di Assetto Idrogeologico:

- PAI VIGENTE approvazione RAS 22/03/2022. Pericolosità media Hi2, P2 (parziale 72,40%) +Hi3 pericolosità elevata (parziale 26,10%).

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capoterra è emerso che l'immobile è stato realizzato in seguito alla Concessione Edilizia n. 164 del 07 ottobre del 1998 (All.5), rilasciata al committente

- Non risulta il documento di **Agibilità** relativo all'immobile in oggetto.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che la situazione attuale non corrisponde a quanto presente nella Concessione Edilizia.

Le difformità rilevate sono le seguenti:

Sono state realizzate modifiche interne in assenza di comunicazione, variazioni della sagoma dell'edificio, con aumento di volume e variazione dei prospetti esterni, come risulta da quanto segue:

- 1) Le dimensioni della planimetria di progetto sono differenti da quelle rilevate allo stato attuale, (ad esempio la profondità dell'immobile dal lato corto è stata

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N 195/2023

misurata a 6,70m, mentre in progetto risulta 5,50m), in quanto l'immobile è stato ampliato di 1,20m nel lato sud all'interno del proprio lotto.

Questa difformità ha comportato una variazione della sagoma dell'immobile, nonché un aumento di volume e di superficie coperta dell'edificio (di 11mq).

2) È stata realizzata una veranda di 24 mq all'ingresso dell'abitazione.

Questo causa un aumento della superficie coperta rispetto al progetto e agli indici consentiti.

3) La planimetria interna ha subito varie modifiche rispetto al progetto (All. 6):

piano terra:

- in progetto risultavano presenti un bagno e un antibagno, mentre allo stato attuale risulta un unico ambiente giorno con angolo cottura;
- è stato realizzato un caminetto all'angolo tra la parete nord e quella ovest;
- è presente un ripostiglio nel sottoscala;
- è stato realizzato un muro di 28 cm, portante, che separa la zona scale dal soggiorno.

piano primo

- la distribuzione dei muri interni all'ingresso delle camere da letto e ripostiglio risulta difforme rispetto al progetto.

*Ad oggi, in base alla legge n. 105/2024 di conversione del decreto-legge 'Salva Casa' n°69 del 2024 tale difformità non necessita di sanatoria e non costituisce pertanto **abuso. Occorrerà effettuare una comunicazione tramite presentazione di una CILA.***

4) Al primo piano, nella stanza indicata come ripostiglio (oggi adibita a stanza da letto), è stata realizzata una finestra che affaccia nel lato nord.

5) Al primo piano, rispetto al progetto iniziale, non è presente il balcone prospetto sud e le porte finestre sono in realtà delle finestre.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N 195/2023

I punti 4 e 5 implicano variazione dei prospetti esterni. Inoltre il punto 4, in base alle norme tecniche del Comune di Capoterra relativamente ai distacchi tra edifici, non soddisfa il requisito della distanza minima tra pareti finestrate. Questo implica la necessità della chiusura della finestra realizzata difformemente al progetto.

All'interno dell'edificio sono tuttavia rispettate le condizioni igienico sanitarie ed è soddisfatto il rapporto aereo-illuminante degli ambienti.

- 6) Nella corte esterna è stato realizzato un locale in muratura chiuso su tre lati, di lunghezza 3,72 metri, profondità 2 metri, altezza 2 metri, con solaio di copertura in pignatte e travetti, rivestimento in tegole per una superficie di 8 mq.

Come si evince dalle norme tecniche del Comune di Capoterra, in zona B1 (dove ricade l'immobile) possono essere realizzati locali tecnici di modesta dimensione, con superficie utile non superiore a 3 mq e con altezza massima 1,50 metri; pertanto il locale rilevato, non rientrando nei parametri sopra descritti, deve essere demolito.

L'esecuzione delle modifiche è stata effettuata senza alcuna autorizzazione.

POSSIBILI SANATORIE e SANZIONI:

Difformità al punto 1: il Comune di Capoterra richiede che venga soddisfatta la doppia conformità. Questa viene rispettata considerando che gli indici di zona attuali non sono cambiati rispetto a quelli dell'epoca della concessione edilizia, inoltre nel progetto iniziale erano presenti volume e superficie coperta residui come di seguito evidenziato.

La sottoscritta ha analizzato il progetto e ha dedotto che:

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N 195/2023

- Lo stesso ha interessato un lotto unico di 360mq, nel quale si intendeva realizzare due immobili che indicheremo come lotto A (dei signori e) e lotto B (di altra proprietà).

Pertanto si evince che in progetto risulta una percentuale di volume residuo (509,73mc) e di superficie coperta residua (50, 4mq), cioè non utilizzata in fase progettuale.

Dal sopralluogo effettuato - e da immagini di Google Earth - la sottoscritta ha potuto constatare che anche il lotto B ha realizzato ampliamenti non risultanti in progetto.

Per quanto concerne il volume residuo, questo sanerebbe sia quello realizzato e descritto al punto 1 del lotto A, sia quello del lotto B.

Diversamente da sopra, invece, la superficie coperta residua non basterebbe a coprire gli abusi dei due interi lotti.

La sottoscritta, pertanto, ha considerato una proporzione che lega tra loro la superficie residua in progetto (50,4 mq), la superficie dell'intero lotto (360 mq) e la superficie totale del lotto A (circa 123 mq), al fine di ottenere una superficie residua da destinare al singolo lotto A, che risulta quindi essere di 17 mq. In termini numerici il calcolo effettuato è quindi il seguente: $(50,4 \text{mq} \times 123 \text{mq}) / 360 \text{mq}$.

Tali mq coprirebbero totalmente gli 11 mq in eccesso del punto 1, ma non riuscirebbero a coprire totalmente quelli descritti ai punti 2 e 6.

A tal fine facciamo un'ulteriore considerazione:

la legge n° 105/2024 di conversione del **decreto-legge Salva Casa n°69 del 2024 (apparso G.U. n. 124/2024)**, in particolare all'**art. 34- bis comma 1-bis**, per gli interventi realizzati **entro il 24 maggio 2024**, prevede che: "il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di **ogni altro parametro** delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti del **5%** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile **inferiore ai 100 mq**" (tale tolleranza si applica quindi anche alla superficie utile all'epoca del titolo edilizio dell'immobile oggetto di questa stima).

Questa percentuale permetterebbe di sanare ulteriori 5mq riferiti al punto 2.

Riassumendo potremmo considerare come superficie coperta ancora sfruttabile, per non rientrare in violazione, un totale di 11 mq (5mq ricavabili dalle norme previste nel DL Salva-Casa + 6 mq dalla superficie residua in progetto).

Concludendo, infine, la copertura prevista al punto 6, di 8mq, andrebbe demolita totalmente e la veranda di 24 mq andrebbe demolita parzialmente di 13 mq.

I costi applicabili risultano pertanto essere:

- il costo della demolizione, trasporto e conferimento delle macerie in discarica: 1500 euro;
- sanzione per mancata SCIA (punto 2,4): 500 euro;
- chiusura finestra ripostiglio al 1 piano (punto 4): 500 euro;
- sanzione da applicare al punto 1: da un colloquio con l'ufficio tecnico del Comune di Capoterra è emerso un importo pari a:
 - doppio del costo di costruzione riferito alle tabelle comunali (Legge Bucalossi):
 $385,73 \text{ euro/mq} \times 11 \text{ mq} = 4.243,03 \text{ euro};$
 - costo per le opere di urbanizzazione primaria: $1,33 \text{ euro} \times 66 \text{ mc} = 87,78 \text{ euro};$
 - costo per le opere di urbanizzazione secondaria: $4,01 \text{ euro} \times 66 \text{ mc} = 264,66 \text{ euro};$
- spese presentazione CILA per sanatoria Salva-Casa = 250 euro.

TOTALE ABUSI

$1500 \text{ €} + 500 \text{ €} + 4.243,03 \text{ €} + 87,78 \text{ €} + 264,66 \text{ €} + 500 \text{ €} + 250 \text{ €} = 7.345,47 \text{ €}$

Commentato [fr1]: +

Le condizioni dell'immobile sopra descritte si possono osservare nella documentazione fotografica allegata (All.4), nella planimetria di progetto (All.8).

PUNTO 7

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, nonché della sua consistenza, non sembra opportuno né giustificato allo scrivente perito la vendita in più lotti.

PUNTO 8

L'unità immobiliare risulta di proprietà di _____ e _____ per ½ ciascuno.

L'immobile è pignorato per intero.

PUNTO 9 - PUNTO 10

L'immobile attualmente risulta occupato dai proprietari _____ e _____
dai due figli maggiorenni.

PUNTO 11

Gli immobili non sono di interesse artistico o storico e non sono assoggettati ai vincoli di cui alle leggi 20 giugno 1909 n. 364 (Sull'inalienabilità delle antichità e delle belle arti) e 1° giugno 1939 n. 1089 (Norme generali sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico).

PUNTO 12

Sull'immobile in questione non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

PUNTO 13

Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'immobile, al fine di risalire alla definizione del prezzo base d'asta, è il cosiddetto *METODO SINTETICO*, basato su dati storici, nel quale il parametro di riferimenti è il più probabile *VALORE DI MERCATO*.

Tale metodo si basa su un criterio di stima comparativo nel quale, una volta esaminato il bene da stimare lo si confronta con altri beni simili della stessa zona e con quelle operazioni di compravendita già effettuate (dati storici).

Una volta noto il valore di mercato a mq lo si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile in questione ottenendo in questo modo il più probabile valore attuale del bene stesso.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO. Da indagini eseguite presso l'agenzia del territorio, in particolare nell'osservatorio del mercato immobiliare e da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari del territorio, è stato possibile ricavare che i prezzi pagati per la compravendita di immobili residenziali

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N 195/2023

appartenenti al Comune di Capoterra variano da un minimo di 1100,00 €/mq ad un massimo di 1500,00 €/mq. Tenuto conto sia della posizione del fabbricato, dello stato di conservazione interno, e da un'indagine di mercato ritengo opportuno applicare all'immobile un valore di mercato di 1100,00 €/mq.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo quanto prescritto dalla norma UNI 10750/2005.

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili; 122 mq
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); 2 mq
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali; (100%) 16 mq
- d. 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- e. 60% delle verande; $24\text{mq} \times 0,60 = 14,4\text{ mq}$
- f. 10% dei giardini di ville e villini. $25\text{mq} \times 0,1 = 2,5\text{mq}$
- g. 50% dei vani accessori a servizi indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a., 25% qualora non comunicanti.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Punti (a) + (b) + (c) = 140 mq;

Punto (e) = $24 \times 0,60 = 14,4\text{ mq}$;

Punto (f) = $25 \times 0,1 = 2,5\text{ mq}$

(a) + (b) + (c) + (d) + (e) + (f) + (g) = 156,90 mq.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N 195/2023

VALORE DELL'IMMOBILE DISTINTO ALL'N.C.E.U. AL F.12 MAPPALE 554

(296soppresso) sub 5

1100,00 €/mq x 156,9 mq = 172590,00 €

Sottraendo le spese relative agli abusi, le spese di demolizione e ripristino, si ottiene un valore pari a:

172590,00 – 7345,47 = **165244,53€**

PUNTO 14

Non è presente un condominio. A detta dei proprietari non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorati.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver dato completa risposta ai quesiti postomi rimango a disposizione del G.E. per ogni necessario chiarimento o integrazione.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N 195/2023

Elenco allegati:

- Allegato 1. Trascrizioni ed iscrizioni;
Allegato 2. Verbale di pignoramento;
Allegato 3. Visura catastale, Estratto di mappa, Planimetria;
Allegato 4. Documentazione fotografica;
Allegato 5. Concessione Edilizia;
Allegato 6. Progetto;
Allegato 7. Certificato di matrimonio.

Cagliari, 25 NOVEMBRE 2024

Consulente Tecnico d'Ufficio



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI

N. 5723 Dott. Ing. FRANCESCA RUGGIU

Francesca Ruggiu