

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. 211/2023 del R.G.E.

Creditore Procedente

[REDACTED]

rappresentata

[REDACTED]

[REDACTED]

Debitore

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Udienza di comparizione delle parti

05/12/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Flaminia Ielo

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Donatella Mereu

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Indice

Premessa

4

Descrizione del bene nell'atto di pignoramento

8

Descrizione delle operazioni peritali

8

Risposte ai quesiti

9

### Quesito 1

-Inviata informativa per il debitore in data 29/09/2020

9

### Quesito 2

-Verificata documentazione sulla base dell'art. 567, 2° comma c.p.c.

9

-Predisposto elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

9

-Acquisizione mappe censuarie e certificato destinazione urbanistica

10

-Provenienze ventennali

12

-Deposito certificato stato civile dell'esecutato

13

### Quesito 3

-Descrizione dell'immobile pignorato

13

### Quesito 4

-Conformità dati pignoramento

18

### Quesito 5

-Aggiornamento catastale

18

### Quesito 6

-Inquadramento Urbanistico

18

-Conformità delle costruzioni alle autorizzazioni

20

### Quesito 7

-Determinazione Lotti di vendita (unico)

21

### Quesito 8

-Verifica quote di pignoramento

22



Quesito 9

-Verifica immobile libero o occupato

22



Quesito 10

-Assegnazione al coniuge

22



Quesito 11

-Vincoli

22



Quesito 12

-Servitù, Censo, Livello, Usi civici

22



Quesito 13

-Valore dell'immobile

22



-Prezzo base d'asta

28

Quesito 14

-Spese gestione

28



Conclusioni

28

Congedo dell'Esperto

30



## PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione Dott.ssa Flaminia Ielo, con provvedimento del 27/03/2024 nominava consulente tecnico d'ufficio, del procedimento indicato in epigrafe, la sottoscritta Ing. Donatella Mereu, nata a Cagliari il 26 gennaio 1963, con studio in Quartu Sant'Elena al n° 53 della via P.L. da Palestrina, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 320/B ed all'Albo dei CTU presso codesto Tribunale col n° 157 (ex n° 1931), prestato il giuramento di rito in data 02/04/2024 accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

- 1) *Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa del 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 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 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 delle 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 dei 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 risultasse dalla documentazione in atti) segnalando gli 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 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 quelle 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 corrispondenti 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 obbligazioni 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 immobile pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6°, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5° 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 eccedendo 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 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 spettanti; 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 congruagii in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;

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

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adempimenti 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 relative al bene pignorato;*

15) *predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina.*

### **DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Unità immobiliare ad uso abitativo sita al piano primo, composta da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, bagno, disimpegno e due camere; costituisce pertinenza del suddetto immobile un cortile al piano terra della superficie di circa metri quadrati 125. Detto immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 38, Particella 170, Sub. 3, Via Santa Barbara n. 5.

### **DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Per poter rispondere a quelli che sono i quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice, relativamente agli immobili oggetto del procedimento, si è dato inizio alle operazioni peritali, prendendo visione dell'atto di pignoramento e di tutti i documenti utili depositati presso la Cancelleria del Tribunale.

Inoltre, sono state fatte ulteriori verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia al fine di integrare la documentazione presente agli atti e avere una più completa visione della situazione attuale dei beni.

Previo accordo con il sig. [REDACTED], il giorno 12 Ottobre c.a. alle ore 15:30

è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile, sempre in tale data la sottoscritta CTU ha provveduto a visionare il bene oggetto di pignoramento, a verificarne lo stato, le condizioni, le finiture, la consistenza e contestualmente veniva raccolta documentazione fotografica.

## RISPOSTE AI QUESITI

### QUESITO 1

#### INVIO INFORMATIVA PER IL DEBITORE

Il giorno del sopralluogo è stata consegnata al sig. [REDACTED] "l'informativa per il debitore".

### QUESITO 2

#### A) VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificato Notarile, del 10/10/2023, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, del Notaio dott. [REDACTED].

#### B) ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari, di seguito si espone l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni aggiornato alla data 19/10/2024.

##### 1) Iscrizione del 03/11/2004 – Registro Particolare 6592 Registro Generale 40297

Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio 124774/27394 del 28/10/2004

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo – Capitale euro 64.480,00,

Ipoteca di euro 96.720,00

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED] Intervengono nell'atto di mutuo

ASTE GIUDIZIARIE®  
quali debitori non datori di ipoteca i signori [REDACTED]  
[REDACTED]

Annotazione n. 8376 del 29/12/2006 (atto di rinegoziazione mutuo)

Immobile:

Catasto Fabbricati – Comune di Carbonia

Foglio: 38, Particella: 170, Sub.: 3

**2) Trascrizione del 01/08/2023 – Registro Particolare 19681 Registro Generale 26146**

ASTE GIUDIZIARIE®  
Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIGIARIO Repertorio 3251/2023 del 21/07/2023

Verbale di Pignoramento Immobili  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®  
Immobile:

Catasto Fabbricati – Comune di Carbonia

Foglio: 38, Particella: 170, Sub.: 3

ASTE GIUDIZIARIE®  
**C) ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Per una corretta identificazione del bene sono state acquisite, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari, la planimetria, l'estratto di mappa e la visura storica catastale.

Dalla lettura della visura storica, di seguito si espone l'elenco delle variazioni catastali aggiornate alla data 30/03/2024.

**1) Informazioni riportate negli atti del catasto dal 28/10/2004 al 30/03/2024**

ASTE GIUDIZIARIE®  
**Dati identificativi:** Comune di Carbonia (B745) (CA)

Foglio 38, Particella 170, Subalterno 3

**Classamento:** Rendita Euro 469,98 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 6,5 vani

**Indirizzo:** Via Santa Barbara n. 5 – Piano T – 1

**Dati di Superficie:** Totale 125 m<sup>2</sup> – Totale escluse aree scoperte 114 m<sup>2</sup>

**Intestati:** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Variazione:** Modifica titolarità

**2) Informazioni riportate negli atti del catasto dal 01/02/2004 al 28/10/2004**

**Dati identificativi:** Comune di Carbonia (B745) (CA)

Foglio 38, Particella 170, Subalterno 3

**Classamento:** Rendita Euro 469,98 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 6,5 vani

**Indirizzo:** Via Santa Barbara n. 5 – Piano T – 1

**Dati di Superficie:** Totale 125 m<sup>2</sup> – Totale escluse aree scoperte 114 m<sup>2</sup>

**Intestati:** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Variazione:** Modifica titolarità

**3) Informazioni riportate negli atti del catasto dal 01/01/1992 al 01/02/2004**

**Dati identificativi:** Comune di Carbonia (B745) (CA)

Foglio 38, Particella 170, Subalterno 3

**Classamento:** Rendita Lire 910.000 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 6,5 vani

**Indirizzo:** Via Santa Barbara n. 5 – Piano T – 1

**Intestati:** [REDACTED]

[REDACTED]

**Variazione:** Variazione quadro tariffario

**4) Informazioni riportate negli atti del catasto dal 03/10/1989 al 01/01/1992**

**Dati identificativi:** Comune di Carbonia (B745) (CA)

Foglio 38, Particella 170, Subalterno 3

**Classamento:** Rendita Lire 2.788 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 6,5 vani

**Indirizzo:** Via Santa Barbara n. 5 – Piano T – 1

**Intestati:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Variazione:** Variazione ampliamento del 03/10/1989 in atti dal 16/05/1998

**5) Informazioni riportate negli atti del catasto dall'impianto meccanografico al 03/10/1989**

**Dati identificativi:** Comune di Carbonia (B745) (CA)

Foglio 38, Particella 170, Subalterno 3

**Classamento:** Rendita Lire 2.574 – Categoria A/3 – Classe 2 – Consistenza 6,0 vani

**Indirizzo:** Via Santa Barbara n. 5 – Piano T – 1

**Intestati:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**Variazione:** impianto meccanografico del 30/06/1987

**D) PROVENIENZE VENTENNALI**

1) Pervenuto a: [REDACTED]

[REDACTED] – proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, in comunione legale, con atto di compravendita a rogito del [REDACTED], in data 28/10/2004, rep. n. 124775/27395, trascritto in data 03/11/2004 in Cagliari ai nn. 40299/27776

Da: [REDACTED]  
[REDACTED]

**Immobile:** Catasto Fabbricati – Comune di Carbonia

Foglio: 38, Particella: 170, Sub.: 3

2) Pervenuto a: [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED], in virtù di  
certificato di denuncia di successione per legge registrato all'Ufficio del Registro di Iglesias in  
data 26/02/2004 al numero 7/53 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data  
26/08/2004 ai nn. 31902/22442, eredità accettata con accettazione tacita di eredità del 28/10/2004  
rep. 124774/27394 trascritta in data 03/11/2004 ai nn. 40298/27775

Da: [REDACTED]

Immobile: Catasto Fabbricati – Comune di Carbonia

Foglio: 38, Particella: 170, Sub.: 3

3) Pervenuto a: [REDACTED] – per la quota di 1/1  
di proprietà, con atto di compravendita a rogito del [REDACTED], in data 29/12/1972,  
rep. n. 959, trascritto in data 18/01/1973 in Cagliari al n. 2444

Da: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà

Immobile: Catasto Fabbricati – Comune di Carbonia

Foglio: 38, Particella: 170, Sub.: 3

#### E) - DEPOSITO CERTIFICATO STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Essendo mancante il certificato di stato civile degli esecutati, la sottoscritta in data 04/11/2024 ha  
acquisito il certificato presso il Comune di Portoscuso della [REDACTED] e in data  
31/10/2024 presso il Comune di Carbonia il certificato del [REDACTED].

#### QUESITO 3

##### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile si trova in via Santa Barbara n. 5, in Bacu Abis, frazione del Comune di Carbonia,  
l'abitato dista circa 13 Km dal centro carboniese, del cui territorio comunale costituisce l'estremità  
nord-occidentale. La storia di questo abitato inizia alla metà dell'Ottocento con la scoperta di alcuni  
giacimenti di lignite, utili per il fabbisogno nazionale come fonte energetica. L'insediamento  
ottocentesco del centro carbonifero di Bacu Abis era inizialmente costituito da un nucleo abitativo di

due lunghi edifici fronteggianti fra loro. Nel 1935 fu presa la decisione di costruire un "razionale villaggio operaio", comprendente 20 isolati con alloggi per 80 famiglie di minatori e 3 isolati per 7 famiglie di impiegati. Questo nuovo nucleo si realizza a ridosso del vecchio insediamento e consiste sostanzialmente in un asse viario, l'attuale viale della Libertà, e nella costruzione di vari edifici lungo la via Santa Barbara.



Figura 1 – Immagine satellitare in rosso ubicazione immobile

L'unità immobiliare è regolarmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia con identificativi: **Foglio 38, Particella 170, Sub. 3**, è un appartamento ad uso civile abitazione situato al primo piano di un edificio di tipologia edilizia casa quadrifamiliare a due piani, caratterizzata da pianta ad L, con bracci uguali ed asse di simmetria sulla diagonale.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Santa Barbara al civico 5 attraverso un passo carraio di servizio anche ad un'altra unità posta al civico 7.

Dal cortile di pertinenza esclusiva si accede alla scala e si raggiunge l'ingresso dell'appartamento.

## PIANO TERRA

Scala 1:100

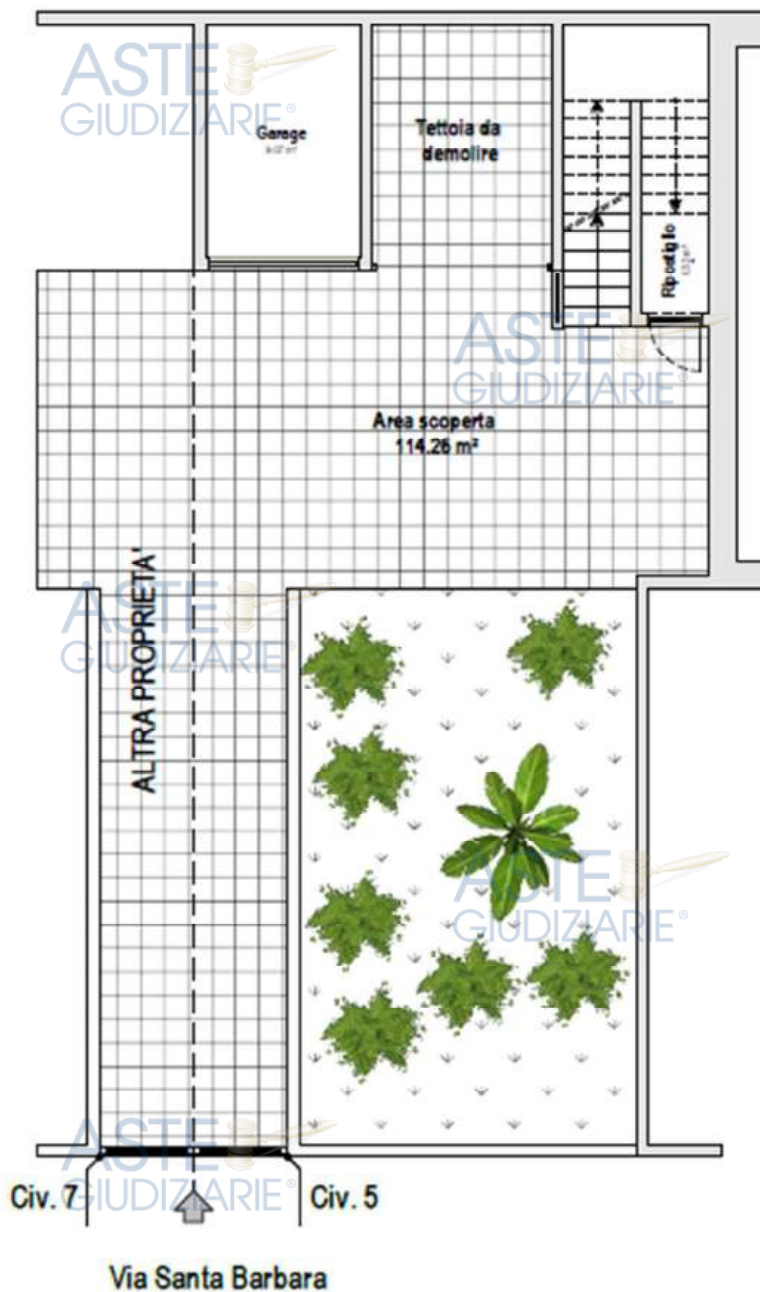


Figura 2 – Piano Terra comprendente il cortile, il garage e la tettoia (da demolire) tutto di pertinenza dell'unità

Varcata la porta di ingresso un andito conduce verso tutti gli ambienti. Nel dettaglio le due aperture sulla sinistra conducono una al bagno e l'altra alla cucina mentre le aperture di destra conducono a quattro camere. Le quattro camere si affacciano a nord/ovest sulla pubblica via Santa Barbara, mentre

il bagno e la cucina con affaccio a nord/est su verde privato. Tutti gli ambienti hanno una altezza utile pari a 2,92 metri e risulta conforme al DM 5 Luglio 1975 che fissa l'altezza minima interna dei locali abitabile in 2,70 metri.

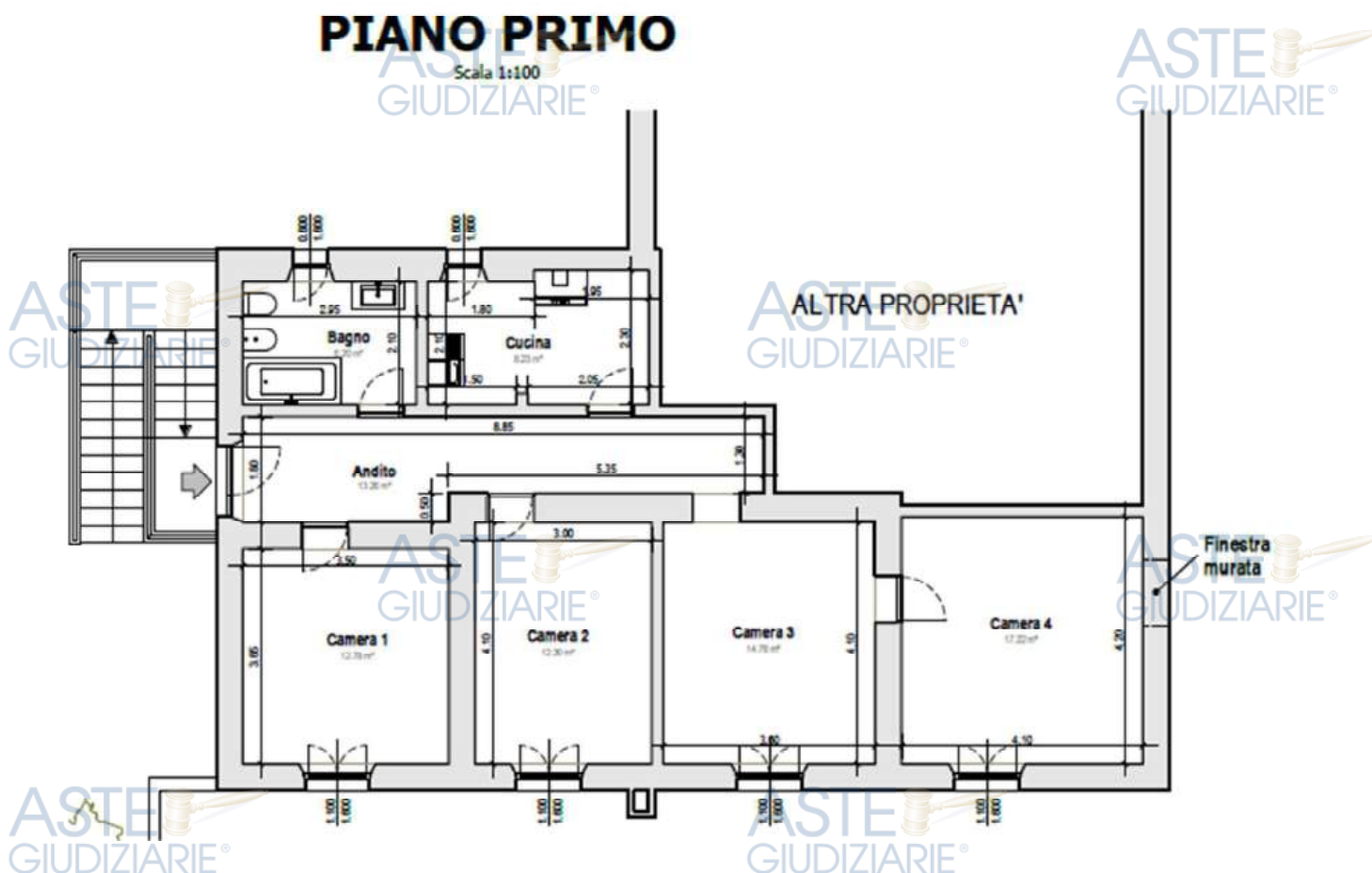


Figura 3 – Piano Primo rappresentazione consistenza appartamento

Completa la consistenza dell'unità immobiliare un garage e una tettoia (che dovrà essere demolita) posti nell'area cortilizia di pertinenza.

La struttura in elevazione è realizzata in muratura portante; solaio interpiano in laterocemento così come quello del piano di copertura del fabbricato che è a due falde con manto di coperture in tegole e con sottotetto raggiungibile tramite una botola di ispezione posta nell'andito; gli infissi in legno sono costituiti da un telaio vetrato apribile e da ante di oscuramento a listelli inclinati, assenti nelle finestre dei locali di servizio; le pareti sono intonacate in malta di calce e sabbia su rinzafo di malta cementizia e tinteggiate di colori chiari; le porte interne sono in legno tinteggiate in smalto olio

sintetico di colore chiaro; il portoncino d'ingresso è in legno noce scuro.

La pavimentazione degli ambienti è realizzata con piastrelle in monocottura con finitura differente per vano.

Le pareti della cucina sono interamente rivestite con piastrelle di ceramica di colore chiaro per un'altezza pari a 2,10 m.

Il bagno ha le pareti rivestite per un'altezza pari a 2,10 m con piastrelle di ceramica di colore chiaro, è dotato di lavabo, bidet, vaso e vasca tutti in vetrochina.

L'impianto elettrico si sviluppa in parte sottotraccia a partire dal quadro elettrico generale, posto in prossimità dell'ingresso, e non rispetta gli standard attuali.

L'impianto idrico è realizzato fuori traccia sia nel bagno che nella cucina.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico ad accumulo installato nel bagno.

L'impianto di riscaldamento è assente.

#### STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

L'edificio è stato realizzato alla fine degli anni '30 e si presenta di buona fattura, la distribuzione interna degli ambienti appare semplice e funzionale alla destinazione residenziale, con posizionamento delle camere secondo la migliore luminosità ed esposizione. Dal punto di vista statico l'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione. Sono evidenti alcune lesioni nelle murature e nella pavimentazione dell'andito, probabilmente dovute a fenomeni di assestamento a causa di lavori di manutenzione effettuati nell'appartamento sottostante. L'intonaco e la tinteggiatura degli ambienti sono in buono stato di conservazione, ad eccezione delle pareti dell'andito, in particolare nelle zone dove si sono verificate le lesioni, che dovranno essere oggetto di intervento di rinaffo e ritinteggiatura. Gli infissi esterni, realizzati in legno, allo stato attuale si presentano fortemente deteriorati a causa di una mancata manutenzione ordinaria. Gli infissi interni, realizzati in legno, si presentano in buone condizioni di conservazione e comunque recuperabili con semplici interventi di manutenzione ordinaria. La pavimentazione, anche se datata, si presenta in buone condizioni. Sono necessari interventi sugli impianti.

## CONFINI

L'unità immobiliare confina con: Viale della Libertà, Via Santa Barbara e con altro immobile destinato a residenza.

## CONSISTENZA

Dai rilievi effettuati, la superficie calpestabile dell'unità immobiliare risulta:

- |                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| 1) Appartamento             | <b>87,75 m<sup>2</sup></b>  |
| 2) Garage                   | <b>9,07 m<sup>2</sup></b>   |
| 3) Ripostiglio (sottoscala) | <b>6,33 m<sup>2</sup></b>   |
| 4) Area scoperta            | <b>114,26 m<sup>2</sup></b> |

Si precisa che nell'area scoperta è quantificata anche la tettoia da demolire.

## QUESITO 4

### CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondendo a quelli attuali.

## QUESITO 5

### AGGIORNAMENTO CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato in loco e dall'esame della documentazione (planimetria e visure) reperita presso l'Agenzia del Territorio la sottoscritta ha riscontrato che l'unità immobiliare allo stato attuale risulta irregolarmente accatastata. Le irregolarità corrispondono alla tettoia realizzata in aderenza al garage e alla chiusura di una finestra.

#### Nota del Consulente

*Non è stata chiesta autorizzazione al Giudice per eseguire le necessarie variazioni in quanto le difformità riscontrate sono destinate alla demolizione e ripristino.*

## QUESITO 6

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile ricade nella Zona Omogenea "A" – Centro Storico, Sottozona "A 2.1" – Modificate Riconoscibili.



Figura 4 – Stralcio PUC

I tessuti modificati riconoscibili sono porzioni edificate con compresenza di elementi e tessuti conservativi e caratterizzanti e di componenti più o meno forti di modificazione, comunque non tale da alterare il carattere di fondo del sistema.

I tessuti alterati sono sistemi edificati nei quali la modificazione non congruente ha una rilevanza tale da rendere difficilmente leggibili i caratteri e le culture progettuali storiche, che pure sussistono come manufatti singoli.

Ricadono in questi tessuti oltre ad alcuni edifici Testimone ed INA CASA gli organismi edilizi storici aventi valenza storica- testimoniale, denominati EDIFICI RICONOSCIBILI/MODIFICATI: trattasi di singoli edifici e relative pertinenze con funzioni prevalentemente residenziali o miste non sempre riconoscibili nelle loro configurazioni.

Per gli edifici Testimone ed INA CASA si rimanda alle norme per di cui ai Tessuti conservativi.

Considerate le svariate forme di modificazione che hanno alterato in maniera più o meno diffusa e incoerente i complessi edilizi appartenenti a tale classe, si ritiene prevalente l'obiettivo del riordino e

riqualificazione del tessuto urbanistico da perseguire attraverso l'applicazione di un sistema di regole definite mediante abaco che funga da catalizzatore dei processi di ripristino dei caratteri di serialità e omogeneità tipici dei tessuti di fondazione e tale da garantire la coerenza d'insieme dei singoli interventi nell'ambito del piano e la riconoscibilità dell'intero sistema. Ecco allora che la conservazione integrale dei pochi edifici rimasti ancora allo stato originario lascia spazio ad un progetto più ampio di qualità urbanistica che passa attraverso la coerenza d'insieme dei diversi progetti caratterizzati da regole comuni che generano un nuovo senso di riconoscibilità.

D'altra parte, considerata l'importanza di trasmettere comunque la testimonianza storica con particolare riferimento al singolo involucro edilizio, la norma prescrive il mantenimento di alcuni caratteri tipologici e architettonici.

#### CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI

In data 06/05/2024, la sottoscritta richiedeva al Servizio Tecnico del Comune di Carbonia di esaminare ed estrarre copia di tutti i documenti amministrativi riguardanti il fabbricato oggetto di perizia. L'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia in data 09/05/2024 consegnava alla sottoscritta solo una pratica riguardante istanza di Condonò Edilizio n. 1117/1986, per la costruzione di un garage nel cortile di pertinenza dell'abitazione, richiesta dal sig. [REDACTED] (ex proprietario dell'unità immobiliare). La pratica di condono risulta non istruita e allo stato attuale non può essere chiusa poiché emerge essere carente di documentazione (documentazione richiesta dall'Amministrazione con prot. n. 2945 del 10/02/1994), si ritiene che la pratica possa essere portata a termine integrando la documentazione richiesta.

Il compenso del Tecnico per la redazione della documentazione integrativa per il rilascio del titolo abilitativo è pari a **1.500,00 Euro**.

L'intero fabbricato di cui l'unità in oggetto costituisce una parte è stato realizzato prima del 1° Settembre 1967 precisamente alla fine degli anni '30 periodo di edificazione del villaggio di Bacu Abis, tuttavia l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia non ha fornito alcuna autorizzazione edilizia ed il relativo progetto di prima edificazione.

L'unico documento a cui è possibile fare riferimento per determinare la regolarità edilizia è la planimetria catastale per denuncia di variazione prot. n. 218C1 del 03/10/1989 allegata alla domanda di Condonò n. 1117/1986, dove, oltre la rappresentazione del garage nell'area cortilizia, è stata rappresentata la consistenza dell'appartamento al primo piano.

Durante il sopralluogo è stato eseguito un raffronto tra quanto descritto nella planimetria catastale, allegata alla domanda di condono, e lo stato attuale e sono state riscontrate difformità di seguito elencate:

- 1) Realizzazione di una tettoia con profondità oltre i 2,50 e copertura in eternit nell'area cortilizia
- 2) Chiusura di una finestra lato viale della Libertà

Le difformità evidenziate non sono sanabili in base al combinato disposto dall'art. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, in quanto le ragioni di credito per le quali si procede (Atto di precetto del 26/06/2023) sono posteriori al 24 novembre 2003, data di entrata in vigore dell'ultima legge di condono edilizio e pertanto non risulta possibili riaprire i termini.

La difformità indicata al punto n. 1 non è sanabile in quanto produce un aumento di volume inoltre essendo la copertura in eternit preclude la sussistenza delle condizioni igienico sanitarie.

La copertura dovrà essere rimossa con un costo complessivo non inferiore a **1.500,00 Euro**.

Per quanto riguarda l'opera non autorizzata al punto n. 2 si dovrà procedere con la riapertura della buca e il riposizionamento della finestra con un costo complessivo dell'opera non inferiore a **2.500,00 Euro**.

**Per il rilascio della Concessione in Sanatoria e la regolarizzazione delle difformità rilevate si stima un costo complessivo pari a 5.500,00 Euro (1.500,00 + 1.500,00 + 2.500,00).**

#### **QUESITO 7**

#### **DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

Vista la natura del bene, si ritiene opportuno formare un lotto di vendita:

Unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Carbonia – Frazione Bacu Abis – via Santa

Barbara n. 5, posta al piano primo, costituisce pertinenza del suddetto immobile un garage e un cortile al piano terra della superficie di circa metri quadrati 114.

**L'immobile presenta abusi edilizi sanabili e non sanabili.**

### QUESITO 8

#### VERIFICA QUOTE DI PIGNORAMENTO

Il bene è pignorato per la sua interezza.

### QUESITO 9

#### VERIFICA IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

L'immobile risulta attualmente occupato dal soggetto debitore [REDACTED].

### QUESITO 10

#### ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

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

### QUESITO 11

#### VINCOLI

- Piano Urbanistico Comunale: Vincolo Centro Storico;
- Piano Paesaggistico: Vincolo Centri di antica e prima formazione (Art. 143 del D.Lgs. 42/2005);
- Siti di Interesse Nazionale: Vincolo Area Mineraria "Sulcis Iglesiente Guspinese" (D.M. 28/10/2016).

### QUESITO 12

#### SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

### QUESITO 13

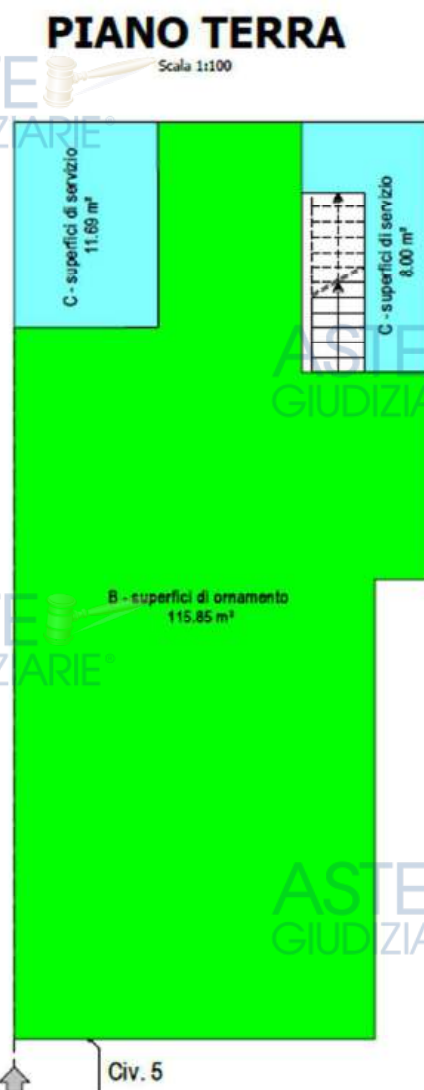
#### VALORE DELL'IMMOBILE

L'immobile è sito all'interno della frazione di Bacu Abis, il cui centro abitato è stato realizzato alla fine degli anni '30 a circa 13 Km dal centro cittadino del comune di Carbonia.

#### Determinazione della superficie commerciale

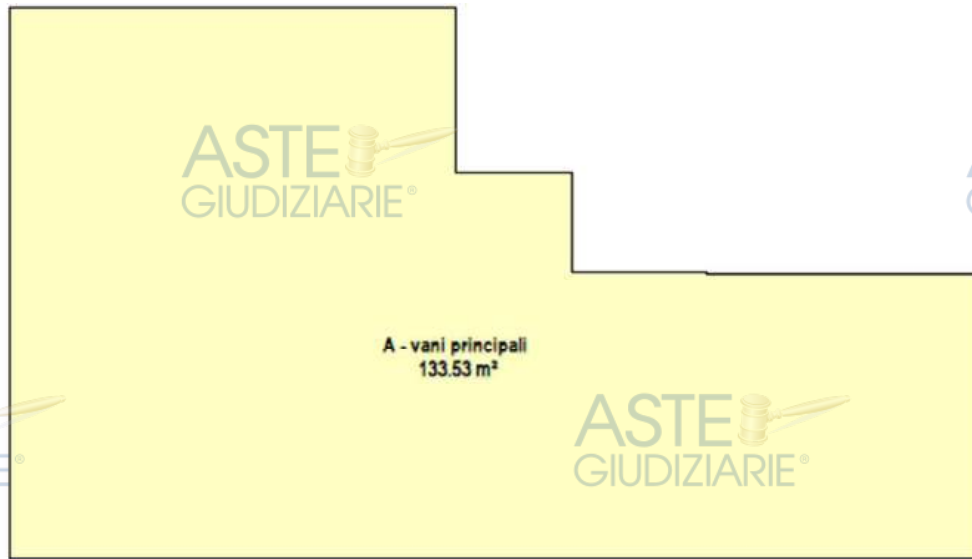
Date le caratteristiche del bene ed al fine della determinazione della consistenza dello stesso, si ritiene metodologicamente più corretto utilizzare il DPR 138 del 23.03.1998, dove la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (per i muri perimetrali fino a 50 cm di spessore e metà dei muri di confine fino a 25 cm di spessore);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (si misurano fino al contorno esterno);
  - o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).



## PIANO PRIMO

Scala 1:100



### Misurazione

- a) *vani principali e accessori diretti*: al 100% della superficie;
- b) *giardini, balconi, terrazzi e similari*:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>, nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>
  - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 15%, fino a 25 m<sup>2</sup>, nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>
- c) *pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*:
  - del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori
  - del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori.

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>A - vani principali</b>           |                             |
| Appartamento (100%)                  | 133.53 m <sup>2</sup>       |
| <b>B - superfici ornamento</b>       |                             |
| Giardino + Cortile (10%)             | 11.59 m <sup>2</sup>        |
| <b>C - superfici di servizio</b>     |                             |
| Garage (25%)                         | 2.92 m <sup>2</sup>         |
| Ripostiglio (25%)                    | 2.00 m <sup>2</sup>         |
| <b>Totale Superficie Commerciale</b> | <b>150.04 m<sup>2</sup></b> |

### Stima del bene

Per la stima del bene pignorato si è adottato il metodo sintetico comparativo, normalmente usato nel caso di immobili a carattere residenziale per i quali nella generalità dei casi esiste un mercato molto attivo con un alto numero di transazioni; esso consiste nella determinazione del valore del cespite mediante la comparazione con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella stessa zona, oppure in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni “ordinarie di mercato”.

Nello specifico, esso si articola nella sintesi dei risultati ottenuti da indagini di mercato dirette, svolte presso operatori del settore accreditati da associazioni di categoria (FIAIP ed altro), e da indagini di mercato indirette, con valori medi elaborati ricavati da qualificate pubblicazioni e bollettini istituzionali (Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio, indicatori NOMISMA, Borsino immobiliare della Camera di Commercio, Tecnoborsa ed altro), desunti dall’analisi incrociata su uno stock di unità immobiliari presenti in un Comune, ordinate per tipologia e categoria edilizia e rilevate a cura di organi istituzionali.

### Confronto diretto con gli operatori di mercato

Per individuare il più probabile valore unitario è stata condotta un’indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare. Le rilevazioni sotto riportate sono relative ad immobili edificati in un raggio di 500 m dall’immobile oggetto di stima.

1. Via Santa Barbara 16 – 70 m<sup>2</sup> superficie commerciale – appartamento a piano terra, composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere letto, ampio disimpegno, bagno – Euro 50.000,00 (715,00 Euro/m<sup>2</sup>);
2. Via Cogne 8 – 80 m<sup>2</sup> superficie commerciale – appartamento al secondo ed ultimo piano, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre camere letto, una delle quali con balcone, bagno – Euro 40.000 (500,00 Euro/m<sup>2</sup>);
3. Via Monterosa 5 – 65 m<sup>2</sup> superficie commerciale – appartamento al primo piano, in ottime condizioni, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere letto, bagno, cortile

in utilizzo – Euro 63.000,00 (970,00 Euro/m<sup>2</sup>)

4. Via Montevecchio 3 – 102 m<sup>2</sup> superficie commerciale – casa completamente ristrutturata e ampliata in varie parti. L'immobile è composto da accesso privato con grande giardino garage ampia cantina, l'accesso all'appartamento avviene piccolo disimpegno sulla sinistra cucinotto attrezzato sulla destra soggiorno, piccolo disimpegno e accesso alle 2 camere matrimoniali, ripostiglio e infine bagno grande con sanitari, vasca e grande box doccia con idromassaggio – Euro 90.000,00 (882,00 Euro/m<sup>2</sup>)

5. Via Portoferraio 1 – 95 m<sup>2</sup> superficie commerciale – appartamento indipendente piano primo, scala esterna indipendente dal giardino privato, veranda coperta con finestre amovibili, ampia cucina con soggiorno, due camere da letto, un bagno, ripostiglio – Euro 75.000,00 (790,00 Euro/m<sup>2</sup>)

I dati sopra restituiti hanno portato all'individuazione di valori che oscillano tra i 790,00 e i 500,00 Euro/m<sup>2</sup> con un valore medio pari a circa 668,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Si precisa che nel calcolo del valore medio si è tenuto conto solo delle rilevazioni al punto 1), 2) e 5), i restanti dati (punto 3) e 4) sono stati scartati in quanto gli immobili non presentano caratteristiche simili al bene oggetto di stima – ottime condizioni e ristrutturata).

Il valore medio sopra esposto è inoltre soggetto a trattativa in sede di compravendita, che porta ad una diminuzione della richiesta originaria quantificabile nel 15%, si calcola: Valore unitario confronto diretto **568,00 Euro/m<sup>2</sup>**.

#### Confronto indiretto con l'esame dei rapporti degli osservatori del mercato immobiliare

Sono state esaminate le valutazioni riportate dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare – banca dati aggiornata al 1° semestre 2024).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio. Tra le sue attività ci sono anche l'analisi, la ricerca,

lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari.

I dati riportati dal predetto studio, per m<sup>2</sup> di immobili – Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale, oscillano tra un valore minimo (Val OMI min) di 450,00 Euro/m<sup>2</sup> e un valore massimo (Val OMI max) di 600,00 Euro/m<sup>2</sup>.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: CARBONIA

Fascia/zona: Suburbana/BACU%20ABIS

Codice zona: E4

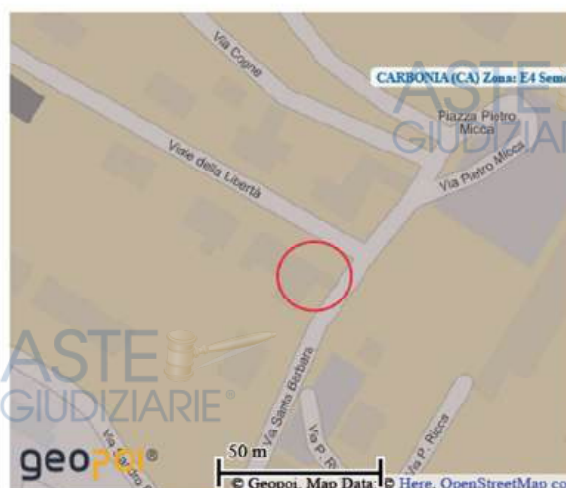
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | Normale            | 550                   | 750 | L                | 2,2                            | 3   | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 450                   | 600 | L                | 1,7                            | 2,3 | L                |
| Ville e Villini              | Normale            | 650                   | 850 | L                | 2,3                            | 3   | L                |

Stampa



Al fine della determinazione del valore unitario riferito alla tipologia dell'immobile oggetto di stima si applica la seguente formula:

$$\text{Valore unitario} = \text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$$

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

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove, nel caso in questione K1 = 0,3 (superficie oltre 120 m<sup>2</sup> fino a 150 m<sup>2</sup>) e K2 = 0,8 (ultimo piano)

$$K = (0,3 + 3 \times 0,8) / 4 = 0,675$$

ASTE GIUDIZIARIE®  
pertanto risulta che:

$$\text{Valore unitario confronto indiretto} = 450 + (600 - 450) \times 0,675 = \mathbf{551,25 \text{ Euro/ m}^2}$$

#### Valore unitario di mercato

Riepilogando i due risultati, che peraltro presentano valori numerici abbastanza vicini tra loro, si ha:

- Rilevazioni dirette valore unitario di 568,00 Euro/m<sup>2</sup>
- Rilevazioni indirette valore unitario di 551,25 Euro/m<sup>2</sup>.

Per cui, si può definire un valore unitario di mercato per l'unità immobiliare a uso residenziale di **560,00 Euro/m<sup>2</sup>**.

#### Valutazione dell'immobile

Pertanto, avendo definito un valore unitario di mercato di 560,00 Euro/m<sup>2</sup> e avendo calcolato una superficie commerciale di 150,04 m<sup>2</sup>, il valore dell'unità immobiliare risulta essere di:

$$560,00 \text{ Euro/m}^2 \times 150,04 \text{ m}^2 = \text{Euro } 84.022,40 \text{ arrotondato Euro } 84.000,00$$

Dal valore sopra calcolato bisogna detrarre le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, quantificate in Euro 5.500,00 (1.500,00 + 1.500,00 + 2.500,00), quindi il valore di mercato dell'unità immobiliare risulta essere di:

$$\text{Euro } 84.000,00 - \text{Euro } 5.500,00 = \text{Euro } 78.500,00$$

In considerazione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, la scrivente ritiene congruo abbattere il valore del 10%, il valore dell'immobile risulta essere:

$$\mathbf{\text{Valore immobile} = \text{Euro } 78.500,00 - \text{Euro } 7.850,00 = \text{Euro } 70.650,00}$$

### QUESITO 14

#### SPESE GESTIONE

Il bene non rientra tra i casi previsti dal quesito n. 14.

## CONCLUSIONI

#### Riepilogo

Unità immobiliare ad uso residenza sita in Carbonia – Frazione di Bacu Abis – via Santa Barbara n. 5, piano piano e pertinenze al piano terra (cortile, garage e ripostiglio), in discreto stato di manutenzione e conservazione e presenza di abusi edilizi sanabili e non sanabili.

#### Confini

L'appartamento confina con: via Santa Barbara, viale della Libertà, ed altra residenza.

#### Computo superfici

|                                             |                         |
|---------------------------------------------|-------------------------|
| Superficie Utile Appartamento (piano primo) | 87,75 m <sup>2</sup> ;  |
| Superficie Utile Garage (piano terra)       | 9,07 m <sup>2</sup> ;   |
| Superficie Utile Ripostiglio (piano terra)  | 6,33 m <sup>2</sup> ;   |
| Superficie Cortile                          | 114,26 m <sup>2</sup> ; |
| Superficie Commerciale                      | 150,04 m <sup>2</sup>   |

#### Dati Catastali

Come da indagini catastali effettuate, il bene pignorato risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati come da prospetto seguente:

|                       |                                                                                |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Comune                | Carbonia (B745)                                                                |
| Foglio                | 38                                                                             |
| Particella            | 170                                                                            |
| Sub.                  | 3                                                                              |
| Piano                 | T-1                                                                            |
| Categoria             | A/3                                                                            |
| Classe                | 2                                                                              |
| Consistenza catastale | 6,5 vani                                                                       |
| Superficie catastale  | Totale 125 m <sup>2</sup> – Totale escluse le aree scoperte 114 m <sup>2</sup> |
| Rendita catastale     | Euro 469,98                                                                    |
| Indirizzo             | Via Santa Barbara n. 5                                                         |
| Intestati             |                                                                                |

