

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA ALLA PROCEDURA ESECUTIVA
N.R.G.E.I. 218/2023

Giudice dell'esecuzione:

DOTT. SSA SILVIA COCCO

Creditore procedente:

INTESA SAN PAOLO S.P.A.

Creditore intervenuto:

I.V.G. SARDEGNA S.R.L.

Creditore intervenuto:

ANDOR SPV S.R.L.

Debitori:

[REDACTED]
[REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio:

ING. CORRADO PALA

Via Francesco Cocco Ortu n°75

09128 Cagliari

n. 4151 di iscrizione all'Albo Ingegneri della Provincia di Cagliari

PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Silvia Cocco della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Con PEC del 29.12.2023, il sottoscritto Ing. Corrado Pala, nato a Cagliari (CA) il 21.04.1969, libero professionista, con studio in Cagliari, Via Francesco Cocco Ortu n°75, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4151 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento d'esecuzione immobiliare n. 218/2023, al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

QUESITO N. 1

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

Risposta

Lo scrivente CTU ha provveduto ad inviare l'informativa per i debitori, Sig. [REDACTED] [REDACTED] attraverso il deposito del documento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, presso la quale erano domiciliati.

QUESITO N. 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.;

Risposta

a) Prima d'ogni altra cosa, lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione agli atti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., riscontrando la presenza del Certificato Notarile a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo (ALL. 003), che ricostruisce la storia ventennale degli immobili fino a tutto il 21.09.2023;

La succitata relazione comprende l'identificazione attuale, la proprietà e tutti gli atti e formalità che riguardano gli immobili.

b) Si espone di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, desunte dalla Relazione, e dalle successive ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari eseguite dallo scrivente CTU, relative a:

IMMOBILI SITI IN COMUNE DI GONNESA (CI)**CENSITI AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 16 - PART 270 - SUB 3 E SUB 4**

- IN PROPRIETA' AL SIG. [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI;
- IN PROPRIETA' ALLA SIG.RA [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI;

1	Titolo:	IPOTECA VOLONTARIA
	Emesso da:	NOTAIO DOTT. ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER - SEDE IGLESIAS (CA)
	Data:	20.01.2006 - REP. 8192/2489
	A favore di:	BANCA INTESA S.P.A. - SEDE MILANO - C.F. 00799960158
	Contro:	[REDACTED]
	Iscrizione:	Del 21.01.2006 - NN. 2164/326

2	Titolo:	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
	Emesso da:	UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI
	Data:	29.08.2023 - REP. 3695
	A favore di:	INTESA SAN PAOLO S.P.A. - SEDE TORINO - C.F. 00799960158
	Contro:	[REDACTED]
	Trascrizione:	Del 21.09.2023 - NN. 30817/23296

Da successive ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente in data 04.11.2024 (ALL. 004) non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli sugli immobili pignorati.

Il sottoscritto rileva la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento.

c) Lo scrivente CTU, per una corretta identificazione dei beni, ha ritenuto doveroso acquisire tutti i documenti Catastali:

- L'estratto di Mappa Catastale (Catasto Terreni) della particella dove è situato l'immobile (ALL. 005);
- La planimetria catastale dell'unità immobiliare identificata al Subalterno 3, attualmente agli atti (ALL. 006);
- La planimetria catastale dell'unità immobiliare identificata al Subalterno 4, attualmente agli atti (ALL. 007);
- La visura catastale storica del Subalterno 3 (ALL. 008);
- La visura catastale storica del Subalterno 4 (ALL. 009);
- La visura catastale storica del terreno su cui insiste il fabbricato (ALL. 010);


d) Si espongono di seguito gli atti di provenienza dell'immobile riferiti all'ultimo ventennio:

IMMOBILE SITO IN COMUNE DI GONNESA (CI)

CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 16 - PART 270 - SUB 4

- IN PROPRIETA' AL SIG. [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI;
- IN PROPRIETA' ALLA SIG.RA [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI;

1	Titolo:	ATTO DI COMPRAVENDITA
	Notaio	DOTT. ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER – SEDE IGLESIAS (CA)
	Data:	20.01.2006 – REP N. 8191/2488
	A favore di:	██ (QUOTA 1/2 DELL'INTERO SUB 4)
	Trascrizione:	Del 21.01.2006 – NN. 2163/1421

2	Titolo:	ANNOTAZIONE (RISOLUZIONE DEL 20.12.2005)
	Notaio	DOTT. ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER – SEDE IGLESIAS (CA)
	Data:	REP N. 7827
	Trascrizione:	Del 01.03.2006 – NN. 9417/1780

3	Titolo:	ATTO DI DONAZIONE (ACCETTATA)
	Notaio	DOTT. DE MAGISTRIS CARLO MARIO – SEDE IGLESIAS (CA)
	Data:	18.01.2002 – REP N. 94513
	A favore di:	[REDACTED] (1/I IN PIENA PROPRIETÀ DEL SUB 4) - [REDACTED]
	Contro	[REDACTED]
	Trascrizione:	Del 21.01.2002– NN. 2076/1613

4	Titolo:	ATTO DI DIVISIONE
	Notaio	DOTT. ANTONIO MACCIOTTA – SEDE IGLESIAS (CA)
	Data:	21.01.1956 – REP N. 26305
	A favore di:	[REDACTED] [REDACTED] I [REDACTED] [REDACTED] (QUOTA 1/1 DELL'INTERO SUB 4)
	Contro	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	Trascrizione:	Del 28.02.1956 – NN. 2244/1992

IMMOBILE SITO IN COMUNE DI GONNESA (CI)

CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 16 - PART 270 - SUB 3

- IN PROPRIETA' AL SIG. [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI;
- IN PROPRIETA' ALLA SIG.RA [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI;

1	Titolo:	ATTO DI COMPRAVENDITA
	Notaio	DOTT. ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER – SEDE IGLESIAS (CA)
	Data:	20.01.2006 – REP N. 8191/2488
	A favore di:	████████████████████ QUOTA 1/2 DELL'INTERO SUB 3)
	Trascrizione:	Del 21.01.2006 – NN. 2162/1420

2	Titolo:	ANNOTAZIONE (RISOLUZIONE DEL 20.12.2005)
	Notaio	DOTT. ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER – SEDE IGLESIAS (CA)
	Data:	REP N. 7827
	Trascrizione:	Del 01.03.2006 – NN. 9416/1779

3	Titolo:	ATTO DI DONAZIONE (ACCETTATA)
	Notaio	DOTT. DE MAGISTRIS CARLO MARIO – SEDE IGLESIAS (CA)
	Data:	18.01.2002 – REP N. 94513
	A favore di:	████████████████████ (1/1 IN PIENA PROPRIETÀ DEL SUB 3) - ██████████
	Contro	████████████████████
	Trascrizione:	Del 21.01.2002 – NN. 2075/1612

4	Titolo:	ATTO
	Notaio	DOTT. M. ANNI – SEDE IGLESIAS (CA)
	Data:	17.10.1974 – REP N. 8744
	A favore di:	████████████████████ QUOTA 27/28 DELL'INTERO SUB 3)
	Contro	████████████████████
	Registrazione:	Del 21.10.1974 – N. 2033
	Voltura	N. 5/1977 in Atti dal 07.06.1990
	Trascrizione	Del 26.10.1974 – NN. 18484/15988

5	Titolo:	ATTO
	Notaio	DOTT. MAURIZIO ANNI – SEDE IGLESIAS (CA)
	Data:	13.03.1974 – REP N. 7831
	A favore di:	████████████████████ (QUOTA PARI A 13/28 DELL'INTERO SUB 3)
	Contro	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████
	Trascrizione	Del 23.03.1974 – NN. 6578/5736



6	Titolo:	SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED]
	Ufficiale:	UFFICIO DEL REGISTRO DI IGLESIAS (CA)
	Denuncia:	N. 94 VOL. 461 del 07.02.1973
	A favore di:	[REDACTED] (1/1 piena proprietà)
	Trascrizione	Del 22.05.1973 - NN. 10943/9384

e) Il Creditore Procedente non ha depositato nella Cancelleria Telematica il certificato di stato civile degli esecutati. Dagli atti del procedimento si evince però che i Sig.ri [REDACTED] siano in regime di comunione legale dei beni e che siano infatti proprietari per 1/2 ciascuno degli immobili pignorati, messi a garanzia del mutuo fondiario richiesto alla Banca Intesa S.p.a.

Il sottoscritto CTU ha comunque provveduto a fare richiesta del certificato di matrimonio presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di [REDACTED] che ne ha fornito copia (ALL. 013), specificando che non ci sono note in quanto l'annotazione viene posta solo quando il regime patrimoniale è quello di separazione dei beni.

QUESITO N. 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.);

Risposta

Dopo aver effettuato un sopralluogo in data 08.03.2024 (ALL. 002), descivo di seguito gli immobili pignorati, catastalmente distinti in n° 2 subalterni, oggi formanti un'unica unità immobiliare:

Appartamento ad uso residenziale in Comune di Gonnese (CI), C.A.P. 09010, in Corso Matteotti n°169, distribuita su 2 livelli (terra e primo).

L'abitazione è così distribuita (ALL. 014):

- Ingresso al PIANO TERRA, comune anche ad un'altra unità immobiliare, con scala di collegamento al primo piano;
- Soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n° 2 camere, n°2 bagni, veranda e n° 2 balconi al PIANO PRIMO.

L'edificio si trova in zona centrale, proprio in aderenza al centro storico della cittadina.

Come risulta dalle allegate visure storiche, alla data del 16.10.2024 (ALL. 008 - 009),

l'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Gonnese al Foglio 16,

Particella 270, subalterni 3 e 4 e risulta in piena proprietà per 1/2 al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] e per 1/2 alla Sig.ra [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

L'unità immobiliare confina:

- a Nord-Ovest con la pubblica via (Corso Matteotti);
- a Sud-Est con la Particella 2110;
- a Nord-Est con le particelle 1159 e 2480 dell'adiacente Foglio 5;
- a Sud-Ovest con la particella 448 dell'adiacente Foglio 5;

Superfici calpestabili

(s.r. = superficie residenziale – s.n.r. = superficie non residenziale)

PIANO	VANO	S.R. [m²]	S.N.R. [m²]
PIANO PRIMO	Ingresso - Soggiorno – angolo cottura	36.80	
	Disimpegno	7.58	
	Camera 1	15.60	
	Camera 2	18.32	
	Bagno 1	7.05	
	Bagno 2	2.77	
	Veranda		12.36
	Balcone 1		6.10
	Balcone 2		11.17
TOTALI		88.12	29.63

L'altezza interna dell'appartamento è pari a 2.70 m.

Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura.

L'edificio è realizzato con muratura portante, solai d'interpiano e di copertura in laterocemento, tamponature e tramezzi in laterizio.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati con 3 colori diversi ad individuare, rispettivamente, il locale commerciale al piano terra (arancio), a sinistra per chi guarda dalla strada, l'ingresso dell'appartamento al piano terra e parziale prospetto del laboratorio (colore vecchio e indefinito tendente al colore dell'intonaco rimasto), a destra, e l'appartamento al piano primo (giallo). I parapetti dei balconi sono realizzati in muratura ed in parte, in quello fronte strada, in ferro battuto. Il portoncino d'ingresso è in alluminio e vetro, color oro.

Gli infissi esterni sono in legno dentro e PVC in esterno, sono dotati di soglia/davanzale in granito e sono protetti da tapparelle avvolgibili in PVC. Le porte interne, di dimensioni standard, sono in legno tamburato. Le pareti di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate di color giallo crema. L'ambiente soggiorno è in parte rivestito con materiale lapideo con posa ad opus incertum mentre l'angolo cottura è rivestito con piastrelle regolari 10x10 cm. in pietra. Il soffitto è rivestito con travi a vista

in legno e perlinato sovrastante, non avente nessuna funzione statica ma solo estetica. I pavimenti sono in gres porcellanato con posa in diagonale.

L'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico, incassato nella muratura; le prese e gli interruttori sono presenti in tutti gli ambienti in quantità diverse. L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, con passaggio delle tubature sottotraccia e riserva idrica nel balcone interno. L'acqua calda sanitaria è prodotta, da uno scaldacqua elettrico.

Nell'appartamento non è presente l'impianto di riscaldamento. È presente uno split aria-aria nella zona giorno con funzione di climatizzatore. L'immobile è dotato di un'antenna TV.

Stato di conservazione

L'immobile oggetto di perizia ha un'età di impianto pari a circa 75 anni, ma ha subito una pesante ristrutturazione 18 anni fa circa, che ha visto la fusione dei due bivani originari in un unico appartamento. Le finiture sono di buon livello. Sono visibili alcuni segni di muffa nella camera 1 dovuti a probabile infiltrazione d'acqua dalla muratura fronte strada principale, in corrispondenza del balcone (ALL. 001 – Foto n. 19). È inoltre visibile, nella camera 2, un intervento di ripristino della muratura in corrispondenza del soffitto, mai concluso (ALL. 001 – Foto n. 20). Lo stato di conservazione generale dell'appartamento è comunque da considerarsi buono.

Il tutto trova riscontro nella documentazione fotografica allegata (ALL. 001).

QUESITO N. 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;

Risposta

I dati indicati nel pignoramento sono corretti.

QUESITO N. 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;

Risposta

L'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare risulta accatastato, ma non nella configurazione attuale. L'immobile, catastalmente, è composto da n° 2 subalterni che rappresentano due distinte unità immobiliari, mentre allo stato attuale è un unico appartamento. È necessario presentare la nuova planimetria catastale fondendo i due subalterni per crearne uno nuovo. Altra difformità risulta essere la categoria catastale A/6 "rurale" che non rispecchia affatto la destinazione attuale dell'immobile.

QUESITO N. 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;

Risposta

L'edificio si trova in zona centrale del Comune di Gonnese, in aderenza al Centro Matrice, centro di prima e antica formazione.

Lo strumento urbanistico colloca in zona omogenea B di completamento residenziale l'immobile pignorato. Le zone B sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e AB, munite dei requisiti di cui al secondo comma dell'art. 3 del D.A. 2266/U/83.

I parametri urbanistici ed edilizi sono riportati nelle tabelle seguenti:

ZONE B - GONNESA - Concessione Diretta

- | | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| • Superficie territoriale | m ² 253.088,33 |
| • Indice | m ³ /m ² 3,00 |
| • Rapporto di copertura | m ² /m ² 0,7 |
| • Altezza massima | m 10,5 |
| • Volume ammissibile | m ³ 759.264,99 |
| • Volume esistente | m ³ 571.644,89 |
| • Volume disponibile | m ³ 187.620,10 |
| • Residenziale | m ³ 531.485,49 |
| • Servizi Connessi Residenza | m ³ 151.853,00 |
| • Servizi Pubblici | m ³ 75.926,50 |

Confrontando lo stato di fatto rilevato (ALL. 014) e gli elaborati grafici di progetto (ALL. 017 - 018 e 019), non si riscontrano difformità sostanziali se non nelle aperture aereo illuminanti, che, nei casi che descriveremo di seguito, hanno portato, negli ambienti dove questi vani sono stati variati, alla perdita dei requisiti igienico-sanitari per l'uso residenziale.

La porta-finestra della camera 1, di dimensioni progettuali pari a 0.90 m x 2.30 m = 2.07 m², che rispettava appieno le dimensioni di legge (1 / 8 della superficie della



camera – $15.60 \text{ m}^2 / 8 = 1.95 \text{ m}^2$), è stata trasformata in finestra di dimensioni pari a $1.0 \text{ m} \times 1.45 \text{ m} = 1.45 \text{ m}^2$, al di sotto del minimo richiesto.

La porta-finestra della camera 2, di dimensioni progettuali pari a $1.30 \text{ m} \times 2.30 \text{ m} = 2.99 \text{ m}^2$, che rispettava appieno le dimensioni di legge ($1 / 8$ della superficie della camera – $18.32 \text{ m}^2 / 8 = 2.29 \text{ m}^2$), è stata trasformata in finestra di dimensioni pari a $0.90 \text{ m} \times 1.45 \text{ m} = 1.30 \text{ m}^2$, ben al di sotto del minimo richiesto.

La finestra del bagno 1, di dimensioni progettuali pari a $0.80 \text{ m} \times 1.40 \text{ m} = 1.12 \text{ m}^2$, che rispettava appieno le dimensioni di legge ($1 / 8$ della superficie della camera – $7.05 \text{ m}^2 / 8 = 0.88 \text{ m}^2$), è stata ridotta a $0.60 \text{ m} \times 1.35 \text{ m} = 0.81 \text{ m}^2$, scendendo al di sotto del minimo richiesto.

Anche la finestra del bagno 2, di dimensioni progettuali pari a $0.80 \text{ m} \times 1.40 \text{ m} = 1.12 \text{ m}^2$, che rispettava appieno le dimensioni di legge ($1 / 8$ della superficie della camera – $2.77 \text{ m}^2 / 8 = 0.35 \text{ m}^2$), è stata ridotta a $0.45 \text{ m} \times 1.35 \text{ m} = 0.61 \text{ m}^2$, ma nel rispetto delle dimensioni minime richieste dalle norme igienico-sanitarie attualmente in vigore.

Se per il bagno 1 la questione è facilmente risolvibile integrando la superficie aeroilluminante con un tiraggio forzato dell'aria, non è altrettanto risolvibile per le camere da letto dove dovranno essere ripristinati gli standards minimi. In alternativa potrebbe essere cambiata la destinazione d'uso delle camere in locali di sgombero, previa presentazione di una pratica al Comune, lasciando la funzione di residenza unicamente al grande ambiente soggiorno/angolo cottura.

Oltre queste piccole non conformità è necessario segnalare un'altra difformità, che però coinvolge il proprietario dell'unità immobiliare sottostante. Questa difformità riguarda l'ingresso al piano terra. Dal civico 169 del Corso Matteotti è infatti possibile accedere sia all'appartamento oggetto di pignoramento al primo piano, tramite scala, sia all'unità immobiliare ubicata al piano terra in destra per chi guarda dalla strada principale. L'ingresso, quindi, risulta comune a due unità immobiliari, ma, nell'ultimo progetto approvato con Concessione Edilizia n° 15 del 07.04.2005 (ALL 015), il suddetto ingresso farebbe parte della sola unità immobiliare al piano terra (ALL 016).

La discrepanza è rilevante dal momento che, di fatto, non esisterebbe un accesso all'appartamento al primo piano. Nelle planimetrie catastali l'ingresso/vano scale, è stato rappresentato come bene comune alle due unità immobiliari originarie del primo piano, ed è stato stralciato dalle unità immobiliari al piano terra (ALL. 011 – ALL. 012). Sarebbe necessario presentare una pratica al Comune per regolarizzare la reale situazione (suppongo che, viste le sole modifiche interne, e di prospetto, che non modificano volumetria, superficie coperta e sagoma dell'edificio, sia sufficiente presentare una mancata SCIA, con sanzione pari a € 500,00).

Gli abusi succitati non sono sanabili 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.

Non è stato rilasciato dal Comune di Gonnese nessun Certificato di abitabilità/agibilità per l'unità immobiliare in esame.

QUESITO N. 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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta

La natura dell'immobile ne impedisce il frazionamento in più lotti vendibili autonomamente.

QUESITO N. 8

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

Risposta

L'immobile è pignorato nella sua interezza e risulta comunque indivisibile allo stato attuale.

QUESITO N. 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);

Risposta

Al momento del sopralluogo, datato 08.03.2024, l'immobile era occupato dai debitori e dai suoi familiari.

QUESITO N. 10

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

Risposta

L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione non si trova nelle condizioni descritte nel quesito

QUESITO N. 11

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

Risposta

L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione non si trova nelle condizioni descritte nel quesito

QUESITO N. 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;

Risposta

L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione non si trova nelle condizioni descritte nel quesito

QUESITO N. 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;

Risposta

Per la determinazione del valore commerciale del bene pignorato, è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato", che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e dei quali siano noti i prezzi di mercato attuali.

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche della zona in cui è situato l'immobile (localizzazione, collegamenti, servizi, attrezzature e attività commerciali, livello di qualità ambientale...), delle caratteristiche e delle finiture dell'immobile oggetto di valutazione e dei riscontri e delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari, si può supporre che:

Valore unitario di mercato: 650,00 €/m².

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per il centro abitato di GONNESA, fornisce una valutazione unitaria che va da un minimo di 650,00 €/m² ad un massimo di 850,00 €/m², in linea con le analisi di mercato (ALL. 020).

Pertanto, moltiplicando tale valore unitario (650,00 €/m²) per la superficie commerciale (SC) dell'immobile, si ottiene il valore di mercato. Questo sarà poi adeguato e corretto in funzione della presenza o meno dei requisiti meglio descritti più avanti.

Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento alle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"* pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Nel caso in esame la superficie commerciale è pari alla somma:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;**

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

- a. di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- b. di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc ...);
- c. verande, portici, tettoie.

Nel dettaglio le superfici omogeneizzate saranno pari a:

Per balconi, terrazzi e similari

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

Riassumendo abbiamo:

				coefficiente destinazione	superficie virtuale
Abitazione	n. 1	mq. 114.00	k:	1,00	mq. 114.00
Verande	n. 1	mq. 14.68	k:	0,40	mq. 5.87
Balcone	n. 2	mq. 19.71		0,30	mq. 5.91
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					mq. 125.78

Il valore dell'immobile sarà quindi pari a: € 650,00 * 125.78 m² = € 81.757,00

Tale valutazione presuppone:

- a) la regolarità dell'immobile dal punto di vista urbanistico;
- b) le normali condizioni di usura e manutenzione;
- c) l'immunità da vizi;
- d) libertà da vincoli e da debiti di natura condominiale.

Nel caso in cui non sia soddisfatta una o più delle condizioni suelencate, sarà necessario calcolare i costi necessari alla "regolarizzazione" dell'immobile e detrarli dal valore di mercato già determinato.

Dal punto di vista urbanistico, oggi, è necessario presentare una pratica edilizia (mancata SCIA), per la definizione dell'ingresso quale bene comune alle unità immobiliari al piano terra e al piano primo (oggetto di pignoramento). In questa stessa pratica, qualora non si volessero rimodulare le dimensioni degli infissi per riportarli alle dimensioni minime necessarie per l'uso residenziale, si aggiorneranno le dimensioni degli stessi allo stato attuale e si modificherà la destinazione d'uso degli ambienti serviti ad uso sgombero.

Nel caso invece si volessero ripristinare i requisiti igienico-sanitari delle stanze per l'uso residenziale, scelta consigliata dallo scrivente che accrescerebbe, inoltre, il valore commerciale dell'immobile, si dovranno fare dei lavori di demolizione e ridimensionamento dei vani e di sostituzione degli infissi.

L'immobile è in buone condizioni di usura e manutenzione, ad eccezione di una parete della camera 1 che presenta segni di muffa da umidità dovuta a probabile infiltrazione d'acqua dalla parete perimetrale in corrispondenza del balcone (ALL. 001 - Foto n°19), e di una parete della camera 2 in corrispondenza del soffitto in legno che mostra segni visibili di una ripresa dell'intonaco e mai riverniciata (ALL. 001 - Foto n°20).

Anche l'ingresso al piano terra mostra i segni della risalita capillare dell'acqua (ALL. 001 - Foto n°4 - 5 e 6). Sarebbe necessario rifare l'intonaco con un prodotto deumidificante e ritinteggiare.

Durante il sopralluogo non si sono palesati vizi evidenti e apparentemente nemmeno vizi occulti.

Sarà necessario, come già anticipato nel quesito n°5, aggiornare la Planimetria Catastale.

Di seguito si riassumono i costi necessari alla regolarizzazione dell'immobile:

1	Spese Tecniche per presentazione pratica (mancata SCIA) presso il portale regionale S.U.A.P.E. per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile. Compresa sanzione di € 500,00	€ 3.500,00
2	Pratica di aggiornamento planimetria catastale (Docfa)	€ 1.000,00
3	Opere edili per sistemazione delle pareti nella camera 1 e nella camera 2	€ 1.000,00
4	Opere edili di rimodulazione dei vani aero-illuminanti e di sostituzione degli infissi (ad eccezione del bagno 2)	€ 9.000,00
5	Opere edili di risanamento dell'ingresso al piano terra (1/2 del totale)	€ 500,00
Totale Spese		€ 15.000,00

Il valore di mercato dell'appartamento sarà quindi determinato sottraendo le spese stabilite nella suindicata tabella al valore precedentemente indicato:

$V_m = € 81.757,00 - € 15.000,00 = € 66.757,00$ che, arrotondato, diventa:

VALORE DI MERCATO

$V_m = € 67.000,00$

Tutte le cifre contenute nella tabella si intendono al netto di IVA di legge, casse previdenziali e quant'altro non espressamente indicato.

QUESITO N. 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;

Risposta

L'immobile fa parte di un edificio contenente in tutto n° 3 unità immobiliari, condizione non sufficiente alla creazione di un condominio, quindi, non ci sono spese fisse di gestione. Non si hanno avute notizie di ulteriori procedimenti giudiziari sugli immobili pignorati.

QUESITO N. 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;

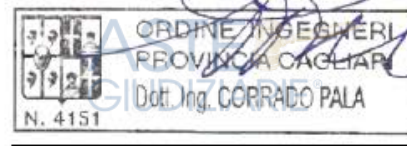
Risposta

La check list e il foglio riassuntivo sono allegati al presente elaborato peritale (ALL. 022 e ALL. 023).

Con la presente relazione che si compone di n. 26 pagine e di n. 23 allegati (60 pagg.), lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Cagliari, 11.11.2024

Il CTU – Ing. Corrado Pala



Digita qui il testo

DISTINTA ALLEGATI

N°	DESCRIZIONE	N. PAG.
ALLEGATIVARI		30
001	RILIEVO FOTOGRAFICO	17
002	VERBALE SOPRALLUOGO	3
003	CERTIFICATO NOTARILE NOTAIO DR.SSA GIULIA BARBAGALLO	4
004	ISPEZIONE IPOTECARIA	6
ALLEGATICATASTALI		13
005	ESTRATTO DI MAPPA	1
006	PLANIMETRIA CATASTALE SUB 3	1
007	PLANIMETRIA CATASTALE SUB 4	1
008	VISURA CATASTALE STORICA SUB 3	4
009	VISURA CATASTALE STORICA SUB 4	3
010	VISURA CATASTALE STORICA DEL TERRENO SU CU INSISTE L'IMMOBILE	1
011	PLANIMETRIA CATASTALE SUB 2	1
012	PLANIMETRIA CATASTALE SUB 7	1
ATTI UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE COMUNE DI CARBONIA (SU)		1
013	RICHIESTA STATO CIVILE COMUNE DI GONNESA	1
PRODOTTI DAL CTU		1
014	PIANTA STATO DIFATTO	1
TITOLI EDILIZI - RISULTANZE DELL'ACCESSO AGLI ATTI		7
015	CONCESSIONE EDILIZIA N. 15 DEL 07.04.2005 (ULTIMO TITOLO RELATIVO AL PIANO TERRA)	2
016	TAV. UNICA ALLEGATA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 15 DEL 07.04.2005	1
017	CONCESSIONE EDILIZIA N. 56 DEL 09.12.2005 (ULTIMO TITOLO RELATIVO AL PIANO PRIMO)	2
018	TAV. 1 ALLEGATA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 56 DEL 09.12.2005	1
019	TAV. 2 ALLEGATA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 56 DEL 09.12.2005	1
VALORI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)		1
020	VALORI OMI PER UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	1
ATTO DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI		5
021	ATTO DI PROVENIENZA	5
ALLEGATI PER IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE		2
022	CHECK LIST	1
023	FOGLIO RIASSUNTIVO	1
TOTALE PAGINE		60

Cagliari, 11.11.2024

Il CTU - Ing. Corrado Pala



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. CORRADO PALA