

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Esecuzione immobiliare n. 255/2023
Consulenza tecnica d'ufficio

RELAZIONE

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

ING. SANDRO DE GIOANNIS

Via Agostino di Castelvì 12
09129 Cagliari - Tel. e fax 070 3514559
E-mail s.degioannis@diatono.it



Sommario

1	Premessa	2
2	Svolgimento delle operazioni di consulenza	4
3	Riepilogo dei dati essenziali della procedura - Check-List	5
4	Risposte ai quesiti.....	6
4.1	Quesito 1 - Invio informativa per il debitore	6
4.2	Quesito 2 - Verifiche e acquisizione di documenti	6
4.2.1	Verifica documentazione art. 567 c. 2 c.p.c.	6
4.2.2	Iscrizioni e trascrizioni	6
4.2.3	Visure e planimetrie catastali	6
4.2.4	Atti di provenienza ultraventennale.....	7
4.2.5	Stato civile.....	7
4.3	Quesito 3 - Descrizione dell'immobile pignorato	7
4.3.1	Identificazione catastale e confini dell'immobile pignorato	7
4.3.2	Descrizione dell'immobile	9
4.4	Quesito 4 - Conformità descrizione nell'atto di pignoramento	10
4.5	Quesito 5 - Aggiornamenti catastali.....	11
4.6	Quesito 6 - Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistico-edilizia	11
4.6.1	Piano urbanistico	11
4.6.2	Regolarità edilizia.....	12
4.7	Quesito 7 - Formazione di lotti	15
4.8	Quesito 8 - Pignoramento pro quota	15
4.9	Quesito 9 - Stato dell'immobile (possessione del bene)	15
4.10	Quesito 10 – Immobile occupato da coniuge separato o ex coniuge	15
4.11	Quesito 11 - Vincoli sul bene pignorato	15
4.12	Quesito 12 - Censi, livelli o usi civici	15
4.13	Quesito 13 - Valore dell'immobile pignorato.....	15
4.14	Quesito 14 - Informazioni su spese fisse, straordinarie, condominiali	17
4.15	Quesito 15 - Check list	17
5	Conclusioni	17
6	Allegati.....	17

1 Premessa

Il sottoscritto ing. Sandro De Gioannis, con studio in Cagliari, via Castelvì n. 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 4052, email s.degioannis@diatono.it, pec sandro.degioannis@ingpec.eu, in data 28/3/2024 è stato nominato perito estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare RE 255/2023 promosso da [REDACTED]

La S.V.I. mi conferì il seguente incarico:

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2)
 - a) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
 - b) *predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*
 - c) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
 - d) *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
 - e) *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*
- 3) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5) *proceda – prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*
- 6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia,*

descrive dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore 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.

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Di seguito sono schematicamente riassunte le principali operazioni eseguite al di fuori dello studio dello scrivente:

- Cagliari, Poste Italiane. Invio informativa al debitore.
- Comune di Carbonia, Edilizia Privata. Verifica documentazione tecnica messa a disposizione dall'ufficio.
- Carbonia, sopralluoghi presso l'immobile pignorato.

3 Riepilogo dei dati essenziali della procedura - Check-List

TRIBUNALE DI CAGLIARI	RE 255/2023
Creditore Procedente	
Debitore	
Titoli	Ordinanza dott.ssa G. Dessì, Trib. Cagliari, RAC 7433/2015 Sentenza dott.ssa G. Dessì, Trib. Cagliari, RAC 7433/2015
Importo	€ 8.478,42
Pignoramento	
Trascriz. - RG/RP	37225/28073
Trascriz. - Data	15/11/2023
Data di notifica	7/10/2023
Data consegna cred. proc.	12/10/2023
Iscrizione a ruolo	
Documentazione depositata	
Data deposito nota iscriz.	20/10/2023
Titolo esecutivo	Sì
Precetto	Sì
Atto di pignoramento	Sì
Nota di trascrizione	Sì
Attestazione conformità	Sì
Istanza di vendita - Data deposito	25/11/2023
Deposito documenti ex art. 567 cpc	
Data deposito	25/11/2023
Ottenuta proroga del termine?	No
Numero immobili pignorati	1
Depositato certificato notarile	Sì
Numero certificati di iscrizione e trascrizione depositati	-
Numero estratti catastali depositati	-
Individuazione beni pignorati	Comune di Carbonia, catasto fabbricati, unità immobiliare ad uso civile abitazione, via Santa Maria delle Grazie, piano terra, foglio 8, part. 194, sub. 10, cat. A/4
Notifica ex art. 498 c.p.c.	-
Notifica ex art. 599 c.p.c.	-

4 Risposte ai quesiti

4.1 Quesito 1 - Invio informativa per il debitore

Il sottoscritto ha inviato nel mese di aprile del 2024 l'informativa al debitore a mezzo raccomandata.

4.2 Quesito 2 - Verifiche e acquisizione di documenti

4.2.1 Verifica documentazione art. 567 c. 2 c.p.c.

La relazione notarile presente in atti è risultata idonea all'uso.

4.2.2 Iscrizioni e trascrizioni

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni presenti in atti e una descrizione sintetica di ciascun elemento.

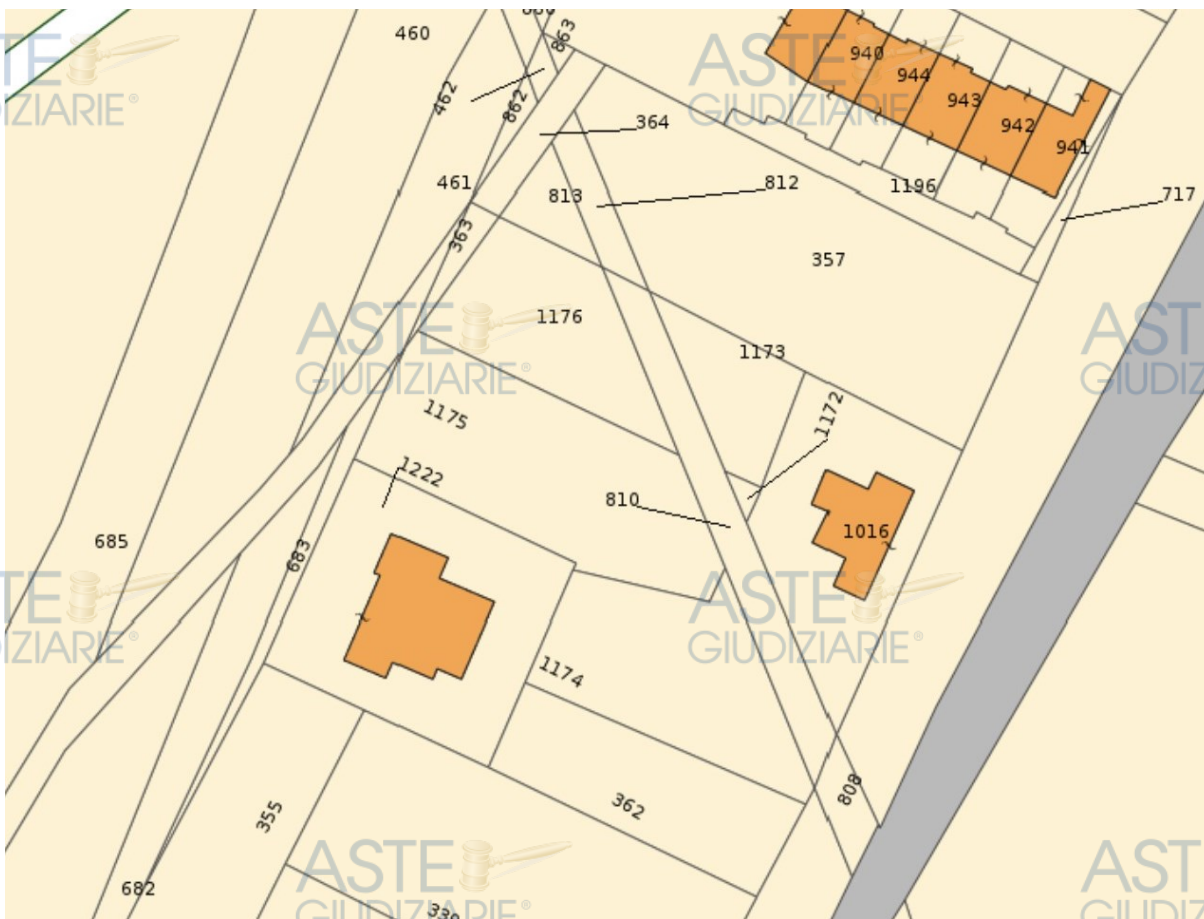
1. Atto pubblico di donazione e divisione, 21/8/1991, notaio Giovanni Rosetti, porzione di fabbricato, Carbonia, Barbusi, NCEU f. 8, part. 194, sub. 2, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (atto di donazione) e contro [REDACTED] (atto di divisione). Con l'insieme dei due atti – e le successive riunioni di usufrutto – [REDACTED] acquisisce l'intera proprietà.
2. Atto di pignoramento trascritto a Cagliari il 15/11/2023, numeri 37225/28073, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]; quota pari a 1/1 del diritto di proprietà; immobile sito in via Santa Maria delle Grazie snc, Carbonia, NCEU foglio 8, part. 194, sub. 10, cat. A/4.

Tenendo conto delle variazioni negli identificativi catastali succedutesi nel tempo e descritte nella relazione notarile, sussiste la continuità nelle trascrizioni nell'ultimo ventennio. L'atto ultraventennale è allegato alla presente relazione (all. 2).

4.2.3 Visure e planimetrie catastali

L'elaborato planimetrico del piano terra (non aggiornato), la visura storica e la planimetria catastale sono stati acquisiti presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate e sono allegati alla presente relazione (allegato n. 1).

L'estratto mappa è stato visionato presso la banca dati catastale dell'Agenzia delle Entrate ma non è stato acquisito in quanto non risulta aggiornato, come si può dedurre dall'immagine seguente estratta dal Geoportale della stessa Agenzia:



4.2.4 Atti di provenienza ultraventennale

Il sottoscritto ha acquisito l'atto di provenienza ultraventennale (allegato n. 2).

4.2.5 Stato civile

Il sottoscritto ha acquisito dai Comuni interessati il certificato di stato di famiglia e l'estratto dell'atto di matrimonio con le relative annotazioni (v. allegato 6).

Il certificato non contiene annotazioni pertanto l'esecutato si trova in regime di comunione dei beni.

4.3 Quesito 3 - Descrizione dell'immobile pignorato

4.3.1 Identificazione catastale e confini dell'immobile pignorato

Unità immobiliare sita in Carbonia, frazione di Barbusi, via Santa Maria delle Grazie 142 (al catasto il numero civico non è specificato), piano terra, identificato e classificato nel N.C.E.U. al foglio 8, part. 194, sub. 10, categoria A/4, classe 1, vani 4, rendita € 206,58. L'unità confina a sud-est con la via Santa Maria delle Grazie e a nord-ovest con la part. 1222 del medesimo foglio 8; considerando l'assenza di elaborato planimetrico e estratto di mappa aggiornati non

possono essere identificati con precisione gli altri confinanti, subalterni della stessa particella 194.

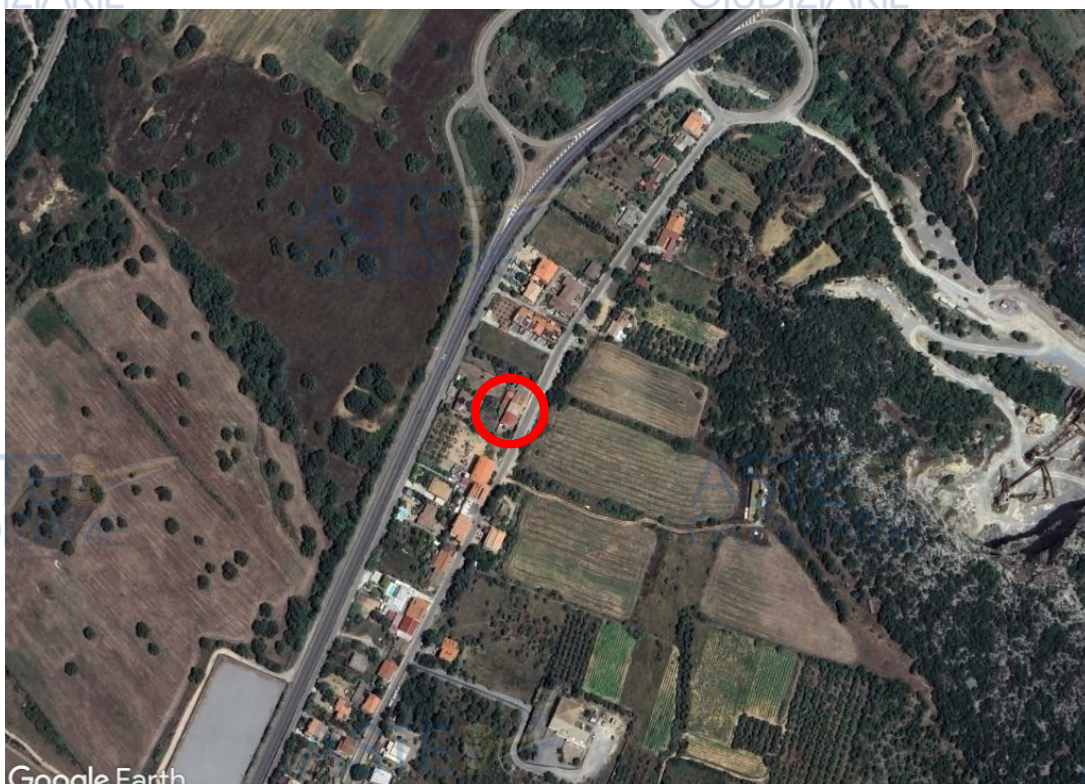


Fig. 1. L'unità immobiliare pignorata si trova nella frazione di Barbusi, Comune di Carbonia, nell'area evidenziata nella fotografia satellitare (©Google).



Fig. 2. Individuazione approssimativa dell'immobile pignorato su fotografia satellitare (©Google). L'accesso diretto pedonale all'immobile avviene dalla via Santa Maria delle Grazie n. 142. Uno stradello condiviso con le unità adiacenti consente anche un accesso carrabile dalla medesima via. Una parte dello stradello divide in due porzioni l'immobile pignorato.

4.3.2 Descrizione dell'immobile

L'immobile pignorato, costituito da alcuni vani ricavati dalla divisione di un più ampio fabbricato, è articolato interamente al piano terreno e suddiviso in due parti da uno stradello che è in comune con le altre porzioni del fabbricato estranee al pignoramento.

La parte accessibile direttamente dalla via Santa Maria delle Grazie è costituita da due vani, uno adibito a ingresso-soggiorno e l'altro a cucina; si tratta degli unici due vani aventi destinazione abitativa e che hanno una superficie coperta complessiva di circa 28 mq. Un piccolo cortile separa l'ingresso soggiorno dalla strada.

Dalla cucina, attraversato lo stradello comune, si raggiungono altri quattro vani aventi tutti destinazione ripostiglio/locale di sgombero ma di questi tre sono attualmente utilizzati come ingresso, bagno e camera letto.

Come si può dedurre facilmente dalla planimetria catastale, sul retro e a lato della porzione costituita da locali di sgombero l'immobile pignorato include anche un'ampia area sterrata e non utilizzata e una piccola parte pavimentata e coperta dalla struttura di una pergola. L'area sterrata è raggiungibile attraverso lo stradello comune direttamente dalla via Santa Maria delle Grazie.

Non è nota la data di edificazione del fabbricato.

La planimetria dell'appartamento, ricavata da rilievi eseguiti dal sottoscritto consulente, è contenuta nell'allegato n. 3 (v. tav. 1, *stato di fatto*).

Come detto, la parte utilizzabile come abitazione è limitata a due vani, con una superficie complessiva del tutto inadeguata, dal punto di vista commerciale, alla zona extraurbana in cui si trova il bene e in cui si richiederebbero superfici ben più ampie. Nel complesso queste due stanze si trovano in uno stato di manutenzione accettabile, anche in rapporto al fatto che si tratta di una costruzione di tipo economico; occorre tuttavia sottolineare che l'articolazione delle stanze non rende semplice una ristrutturazione del bene che risulta però necessaria in considerazione dell'assenza attuale di un bagno.

La parte retrostante destinata a locali di sgombero (anche se oggi utilizzata altrimenti) si trova in condizioni mediocri e, soprattutto, è realizzata con metodi costruttivi ancor più economici della parte abitativa, come ad esempio la copertura in semplici pannelli di lamiera coibentati. Il sottoscritto non ha ricevuto alcuna informazione in merito alle dichiarazioni di conformità degli impianti.

Per una valutazione delle caratteristiche del fabbricato e dello stato di manutenzione si rinvia anche alle fotografie allegate e alle relative didascalie.

La tabella seguente contiene il riepilogo delle superfici calpestabili nette interne di ciascun vano. Per individuare i locali indicati nelle tabelle occorre fare riferimento alla planimetria dello stato di fatto (v. tav. 1, *stato di fatto*, all. 3).

RIEPILOGO SUPERFICI VANI		
N.	Vani Destinazione attuale	Superf. netta calpestabile (mq)
1	Ingresso-soggiorno	15,6
2	Cucina	12,0
Totale superficie residenziale		27,6
3	Disimpegno	2,8
4	Camera	16,6
5	Bagno	5,7
6	Ripostiglio	7,9
Totale superficie sgombero		33,0
7	Cortile/loggiato ingresso	19,8
8	Piazzola per pergola	11,9

La tabella che segue contiene, invece, i dati relativi alle superfici lorde e il calcolo della superficie convenzionale commerciale ottenuto mediante l'applicazione di opportuni coefficienti per ragguagliare le superfici.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione vani (da progetto)	Superf. lorda (mq)	Coeff. ragguagl.	Superf. comm.le (mq)
Vani con destinazione abitativa	33,6	1	33,6
Cortile anteriore parz. coperto	23,3	0,5	11,7
Locali di sgombero	39,3	0,6	23,6
Area pergola	11,9	0,2	2,4
Terreno (da planim. catastale)	215,7	0,1	21,6
TOTALE			92,8

4.4 Quesito 4 - Conformità descrizione nell'atto di pignoramento

Agli atti è presente l'atto di pignoramento emesso su richiesta dell'avvocato [REDACTED] nel mese di settembre del 2023. L'atto identifica perfettamente l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare.

4.5 Quesito 5 - Aggiornamenti catastali

L'immobile non è correttamente censito nel N.C.E.U. in quanto rispetto allo stato di fatto la planimetria catastale presenta lievi difformità nella posizione delle tramezzature interne e di alcune aperture.

Per meglio individuare le difformità, il sottoscritto ha predisposto una planimetria (v. allegato 3, tav. 3) con la sovrapposizione dello stato di fatto (colore rosso) sulla planimetria catastale (colore nero).

In considerazione della scarsa rilevanza delle difformità, il sottoscritto, per analogia con quanto disposto in diversi casi precedenti, non ha presentato le variazioni catastali agli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate.

4.6 Quesito 6 - Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistico-edilizia

4.6.1 Piano urbanistico

L'abitazione sorge in zona urbanistica B2.7, quest'ultima così definita nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente: *Espansioni dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, nelle frazioni di Is Gannaus, Sirai, Barbusi e nei nuclei sparsi.*

Il Piano Urbanistico Comunale è reperibile nel sito web del Comune di Carbonia; si riporta di seguito un estratto delle Norme di Attuazione.

ART. 7.10 – SOTTOZONA B2.7 :

Espansioni dopo gli anni cinquanta, da completare e/o riqualificare, nelle frazioni di Is Gannaus, Sirai, Barbusi e nei nuclei sparsi.

Si applica nelle Frazioni minori di Is Gannaus, Sirai e Barbusi, nonché nei nuclei dei medaus sparsi nel territorio di Carbonia.

Le frazioni minori (Is Gannaus, Sirai e Barbusi) si attuano mediante Piani Particolareggiati con indice di edificabilità fondiario max pari a 1,50 mc/mq.

Sono fatti salvi i Piani Particolareggiati vigenti e non decaduti.

Negli Insediamenti Sparsi si è già realizzata una situazione urbanistica, connessa al pre-vigente PRG, di edificazione addensata rispetto al modello originario del medau.

Si tratta di piccole entità per le quali si ritiene di poter assentire concessioni dirette senza piano particolareggiato, con i seguenti parametri:

Indice fondiario:	0,80 mc/mq;
Rapporto di copertura max.:	0,35 mq/mq
Altezza massima	6,50 m, con due piani fuori terra
Tipologia:	Tradizionale, secondo la modalità a cellule del medau
Allineamenti:	in aderenza ai confini oppure con distacchi non inferiori a 5 m dai confini.
Coperture:	a doppia falda inclinata senza sfalsamenti, con incidenza di eventuali terrazzi non superiore al 25%

Negli Insediamenti Storico Sparsi (I.S.S.), classificati dal P.U.C. come Beni Paesaggistici (vedi Allegato 1_Assetto Storico Culturale), ad integrazione dei parametri urbanistico-edilizi di cui sopra, si rimanda alla Normativa Beni Paesaggistici - Assetto Storico Culturale.

L'area in cui si trova l'immobile pignorato risulta sottoposta alle seguenti tutele:

- Attenzione della Protezione civile per rischio/pericolo incendio
- Pericolo e rischio geomorfologico Hg0 e Rg0 (PAI-PGRA-PSFF)
- Danno potenziale D4 (PAI-PGRA-PSFF)
- Area dell'organizzazione mineraria (beni identitari PPR)
- Parco geominerario Storico Ambientale

4.6.2 Regolarità edilizia

L'ufficio tecnico del Comune di Carbonia ha fornito copia dei seguenti titoli abilitativi e dei relativi allegati:

- Concessione per l'esecuzione di opere edilizie n. 143/83 del 7/4/1983 rilasciata a [REDACTED] per la nuova costruzione di una civile abitazione.
- Dichiarazione unica D.U.E. n. 198/2015 presentata da [REDACTED] il 10/8/2015. La descrizione dell'intervento riportata nella pratica è la seguente: "recinzione in

muratura sanatoria muro nella veranda cancello e barbecue posto al piano terra, immobile via SM delle Grazie Barbusi Carbonia". La pratica edilizia, costituita dal modulo D.U.E. e da un elaborato grafico non risulta formalmente corretta in quanto nel modulo risulta spuntata sola la tipologia di intervento 4.3.7 relativa alla nuova edificazione (e non sanatoria) di muri di cinta e cancellate e l'elaborato grafico non individua compiutamente le opere in descrizione. Inoltre, la planimetria dell'immobile, soprattutto con riferimento alle destinazioni d'uso dei singoli locali, risulta non conforme con lo stato autorizzato.

- Concessione in sanatoria n. 58/2014 rilasciata il 4/12/2014 a [REDACTED] in relazione all'istanza di condono edilizio n. 520/86 presentata nel 1986 da [REDACTED]. La concessione ha per oggetto i seguenti interventi:

- Veranda coperta di mq. 23,76 con solaio inclinato, costituito da elementi prefabbricati con sovrastante manto di tegole, senza impegno di volumi;
- Ampliamento sul retro dell'abitazione al fine di ricavare n. 4 manufatti accessori di mq. 75,16 in muratura con copertura in eternit, adibiti a ripostigli, locali di sgombero e tettoia, con un impegno di volumi pari a mc. 210,67;
- Recinzione in muratura dell'orto-cortile di pertinenza;

eseguiti su un più ampio immobile rispetto a quello pignorato.

Gli elaborati grafici non risultano sottoscritti dall'esecutato, pur se comproprietario dell'immobile e richiedente e intestatario della concessione.

- Permesso di costruire in accertamento di conformità n. 40/2015 rilasciato a [REDACTED], [REDACTED] per il frazionamento di un fabbricato e altre opere minori. **Nella pratica è ben specificato, anche con chiari elaborati grafici, che l'immobile oggetto di frazionamento è costituito anche dalla porzione oggi pignorata di proprietà di [REDACTED] e che lo stesso [REDACTED] "non ha conferito incarico per**

la regolarizzazione delle opere abusive". Si tratta di una grave anomalia in quanto per il rilascio di un titolo abilitativo occorre l'assenso di tutti i comproprietari; tra l'altro, nel caso in esame la sanatoria ha portato proprio alla creazione per frazionamento della porzione di immobile di proprietà dell'esecutato [REDACTED]

Ad un primo esame – e salvo approfondimenti che esulano dalla competenza del sottoscritto – questo permesso di costruire del 2015 sembrerebbe essere stato rilasciato in modo non regolare. Il suo eventuale annullamento comporterebbe la necessità di ripresentare una pratica analoga con l'accordo di tutti i comproprietari; l'esito della pratica sarebbe senz'altro incerto, data la complessità di verificare lo stato

di regolarità di tutte le porzioni di fabbricato coinvolte e considerata la presenza di vincoli sull'area.

Non risulta rilasciato il certificato o la dichiarazione di agibilità.

La documentazione fornita dal Comune di Carbonia è allegata alla presente relazione (allegato n. 4).

Dal confronto tra la documentazione messa a disposizione dal Comune (concessione in sanatoria n. 58/2014) e lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto è risultato che sono presenti le seguenti difformità:

- a) maggiore ampiezza del cortile antistante nello stato di fatto;
- b) modifica della destinazione d'uso dei locali di sgombero posti sul retro e in parte adibiti ad abitazione;
- c) variazioni nella distribuzione interna e nella forma e posizione delle aperture dei locali di sgombero;
- d) realizzazione nel terreno di pertinenza, in adiacenza ai locali di sgombero, di una piazzola per pergola con pavimentazione in calcestruzzo.

Per meglio individuare le difformità, il sottoscritto ha predisposto una planimetria (v. allegato 3, tav. 2) con la sovrapposizione dello stato di fatto (colore rosso) sulla planimetria del condono edilizio (colore nero).

Le difformità di cui alla lettera b) del soprastante elenco non sono sanabili e risulta necessario ripristinare l'originaria destinazione d'uso dei locali. Per quanto concerne l'abuso di cui alla lettera a) il sottoscritto non ha reperito alcuna documentazione ma, data la posizione della sede stradale, è possibile che l'Amministrazione Comunale possa addivenire ad un accordo per la regolarizzazione. Si ritiene tuttavia che ciò sia soggetto a un parere discrezionale dell'Amministrazione e perciò, in via cautelativa, in questa relazione si considera l'abuso non sanabile.

I costi da sostenere per le sanzioni, gli oneri comunali, le spese professionali, i lavori per la remissione in pristino possono essere approssimativamente stimati in complessivi euro 4.000,00 (quattromila), comprensivi della presentazione delle variazioni catastali e dell'IVA. L'importo non comprende la modifica della distribuzione interna per la realizzazione di un servizio igienico nella parte ad uso abitativo.

4.7 Quesito 7 - Formazione di lotti

Non è possibile procedere vantaggiosamente alla formazione di più lotti.

4.8 Quesito 8 - Pignoramento pro quota

L'unità immobiliare oggetto del procedimento è pignorata per l'intera proprietà.

4.9 Quesito 9 - Stato dell'immobile (possesso del bene)

L'immobile risultava non utilizzato al momento del sopralluogo.

Non risulta che siano stati registrati contratti di locazione o comodato (allegato n. 5).

4.10 Quesito 10 – Immobile occupato da coniuge separato o ex coniuge

Il caso non ricorre.

4.11 Quesito 11 - Vincoli sul bene pignorato

Sui beni pignorati non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

4.12 Quesito 12 - Censi, livelli o usi civici

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

4.13 Quesito 13 - Valore dell'immobile pignorato

Per ricercare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato un procedimento di stima sintetico, basato sulla comparazione con dati ricavati da banche dati di valori immobiliari, adottando come parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale.

La superficie commerciale convenzionale dell'immobile pignorato è pari a 92,8 mq e il relativo calcolo è contenuto nel paragrafo 4.2.2.

Nella tabella seguente sono indicati alcuni valori di mercato unitari ricavati da banche dati ordinariamente utilizzate nelle stime immobiliari:

Fonte	Valore di mercato unitario (€/mq)		
	min	max	medio
Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Destinazione <i>residenziale</i> , tipologia <i>abitazioni civili</i> , anno 2023, II semestre, zona <i>Barbusi</i> , stato conservativo normale. I valori sono riferiti alla superficie lorda.	600,00	800,00	700,00
Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Destinazione <i>residenziale</i> , tipologia <i>abitazioni di tipo economico</i> , anno 2023, II semestre, zona <i>Barbusi</i> , stato conservativo normale. I valori sono riferiti alla superficie lorda.	500,00	650,00	575,00
Osservatorio Immobiliare FIAIP Cagliari 2022/2023, <i>residenziale</i> , zona <i>Barbusi</i> , in ottime condizioni o in buono stato	500,00	700,00	600,00
Osservatorio Immobiliare FIAIP Cagliari 2022/2023, <i>residenziale</i> , zona <i>Barbusi</i> , da ristrutturare	450,00	550,00	500,00

Considerati l'attuale andamento del mercato immobiliare e le caratteristiche dell'immobile e della zona in cui è ubicato il sottoscritto ritiene che possa essere utilizzato 450,00 €/mq come valore unitario.

Considerando

- i costi per la regolarizzazione edilizia-urbanistica, come specificati al paragrafo 4.6.2;
- lo stato d'uso e di manutenzione dell'abitazione;
- la riduzione di valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- i dubbi in merito alla legittimità del frazionamento del 2015 e la necessità di realizzare un servizio igienico nel caso di utilizzo ad uso abitativo del fabbricato (per entrambi gli aspetti v. par. 4.6.2),

si ricava:

VALORE DI MERCATO			
Superficie commerciale totale	-	92,8	mq
Valore di mercato unitario (stato conserv. ordinario)	-	500,00	€/mq
Valore di mercato totale	-	46 400,00	€
Riduzione per assenza di garanzia per vizi/evizione	10%	-4 640,00	€
Riduzione per stato conservativo	10%	-4 640,00	€
Incertezze di cui al par. 4.6.2	15%	-6 960,00	€
Oneri per regolarizzazione	-	-4 000,00	€
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO		26 160,00	€

Applicando le opportune approssimazioni, si può concludere che il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è pari a

euro 26.000,00 (ventiseimila/00).

4.14 Quesito 14 - Informazioni su spese fisse, straordinarie, condominiali

L'immobile è autonomo, salvo per lo stradello in comune con le porzioni di fabbricato adiacenti ed estranee al pignoramento.

Il sottoscritto non ha avuto alcuna informazione relativamente al quesito posto.

4.15 Quesito 15 - Check list

Il sottoscritto ha compilato la check-list allegata al decreto di nomina e la depositerà tramite il portale telematico PCT contestualmente alla presente relazione (all. 8).

Al paragrafo 3 di questo documento è contenuta la medesima check-list con i dati riassuntivi di cui al quesito 15.

5 Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto ing. Sandro De Gioannis rassegno la presente relazione precisando che essa è stata redatta sulla base di dati e informazioni rilevate da me personalmente.

6 Allegati

- 1) Elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura storica, planimetria catastale
- 2) N. 1 atto di provenienza ultraventennale
- 3) Planimetrie dello stato di fatto dell'immobile pignorato e dello stato di fatto sovrapposto al progetto approvato e alla planimetria catastale
- 4) Pratiche edilizie acquisite presso il Comune di Carbonia:
 - a) Concessione per l'esecuzione di opere edilizie n. 143/83 del 7/4/1983 rilasciata a [REDACTED]
 - b) Concessione in sanatoria n. 58/2014 rilasciata il 4/12/2014 a [REDACTED]
 - c) Dichiarazione unica D.U.E. n. 198/2015 presentata da [REDACTED] il 10/8/2015.
 - d) Elaborati grafici allegati alla D.U.E. 198/2015

e) Permesso di costruire in accertamento di conformità n. 40/2015 rilasciato a

f) Risposta negativa del SUAPE in merito alla presenza di atti relativi ai beni pignorati.

- 5) Agenzia delle Entrate, esito delle ricerche di contratti locazione registrati
- 6) Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, estratto dell'atto di matrimonio
- 7) Processo verbale di sopralluogo
- 8) Check-list
- 9) Allegato fotografico

Cagliari, 3 novembre 2024

Il consulente tecnico d'ufficio
(Ing. Sandro De Gioannis)