

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

N.R.G.E.I. 286/2017

Giudice dell'esecuzione:

DOTT. STEFANO GRECO

Creditore procedente:

INTESA SAN PAOLO S.P.A.

Creditore surrogante/sostituto:

PENELOPE SPV S.R.L.

Piazza San Carlo 156

10121 TORINO

Che sostituisce

INTESA SAN PAOLO S.P.A. - Piazza San Carlo 156 - 10121 TORINO

Creditore intervenuto:

PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.

Via Valtellina, 15/17

20159 MILANO

Creditore intervenuto:

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Debitori eseguiti:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[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. Stefano Greco della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Con PEC del 15.01.2020, il sottoscritto Ing. Corrado Pala, nato a Cagliari (CA) il 21 APR 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. 286/17, 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;

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.;*

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.);

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;

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;

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;

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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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;

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);

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;

QUESITO N. 11

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

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;

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;

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;

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;

RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Lo scrivente CTU ha provveduto ad inviare agli esecutati l'informativa per il debitore predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Cagliari (ALL. 001)

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

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 redatto in data 20.09.2017 dal Notaio Dott.ssa Maria Pantalone Balice, notaio in Pescara (PE), attestante la storia catastale ventennale degli immobili a tutto il 20.09.2017, l'identificazione attuale, nonché la proprietà e libertà degli stessi e tutti gli atti e formalità che li riguardano (ALL. 002).

b) Si premette che gli immobili oggetto del presente pignoramento fanno parte del maggior edificio costruito dai fratelli [REDACTED] nel terreno precedentemente acquistato. La storia degli immobili inizia quindi dall'acquisto di un terreno e dall'edificazione di una palazzina familiare. Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento, che di seguito si riportano, si riferiscono quindi sia al terreno edificabile sia alle unità immobiliari realizzate in seguito.

Al fine del rilascio della concessione edilizia i [REDACTED] stipularono una convenzione con il Comune di Assemini ai sensi della Legge n° 10 del 28.01.1977, che determinò la prima trascrizione pregiudizievole.

TERRENO CENSITO AL C.T.: 1) FG 24 – PART. 712 – SUB a); 2) FG 24 – PART. 703 – SUB a);		
1	Titolo:	Atto del Segretario Generale (Convenzione Edilizia per Concessione – Legge 28.01.1977 n°10)
	Segretario Generale	Dott. Ximene Ercole
	A favore di:	COMUNE DI ASSEMINI
	Contro:	[REDACTED]
	Data:	07.10.1981 – REP. 188
	Trascrizione:	29.10.1981 R.G. 23006 – R.P. 19080

Una volta costruita la palazzina le due famiglie si divisero le unità immobiliari ottenute. Al nucleo familiare dei coniugi [REDACTED], tramite Atto di Divisione, spettarono, tra gli altri, gli immobili oggetto del presente pignoramento:

1. AUTORIMESSA al piano terra della palazzina sita in comune di Assemini, con ingresso dalla Via Goceano n. 19, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 24, Particella 712, Subalterno 11, Categoria C/6, Rendita € 84,08;
2. APPARTAMENTO al piano 2° della palazzina sita in comune di Assemini, Via Goceano n. 21, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 24, Particella 712, Subalterno 5, Categoria F/3 (*in corso di costruzione*) - senza Rendita;
3. LOCALE COMMERCIALE al piano terra della palazzina sita in comune di Assemini, Via Goceano n. 23, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 24, Particella 712, Subalterno 16, Categoria C/1, Rendita € 4.976,73;

Da questo punto in poi le formalità riscontrate riguardano esclusivamente le unità immobiliari su descritte, oggetto della presente esecuzione.

UNITÀ IMMOBILIARI CENSITE AL CATASTO FABBRICATI AL FG 24, PART 712, SUB 5, 11 E 16		
2	Titolo:	Ipoteca volontaria di € 340.000,00 a garanzia del mutuo di € 170.000,00
	Notaio	Dott. Felice Contu
	A favore di:	BANCA CIS S.P.A.
	Contro:	[REDACTED]
	Data:	19.06.2000 – REP. N. 336868
	Iscrizione:	Del 28.06.2000 a Cagliari – R.G. 18321 – R.P. 3366



UNITÀ IMMOBILIARI CENSITE AL CATASTO FABBRICATI AL FG 24, PART 712, SUB 5, 11 E 16		
3	Titolo:	Ipoteca volontaria di € 260.000,00 a garanzia del mutuo di € 130.000,00
	Notaio	Dott. Felice Contu
	A favore di:	BANCA CIS S.P.A.
	Contro:	[REDACTED]
	Data:	19.06.2000 – REP. N. 336869
	Iscrizione:	Del 28.06.2000 a Cagliari – R.G. 18322 – R.P. 3367

UNITÀ IMMOBILIARI CENSITE AL CATASTO FABBRICATI AL FG 24, PART 712, SUB 5, 11 E 16		
4	Titolo:	Verbale di Pignoramento immobili
	A favore di:	INTESA SAN PAOLO SPA
	Contro:	[REDACTED]
	Data:	05.07.2017 – REP. N. 3657/2017
	Trascrizione:	Del 12.07.2017 a Cagliari – R.G. 19823 – R.P. 14711

Da una successiva ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 08.09.2021 risultano ulteriori formalità pregiudizievoli:

UNITÀ IMMOBILIARI CENSITE AL CATASTO FABBRICATI AL FG 24, PART 712, SUB 5, 11 E 16		
5	Titolo:	Verbale di Pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari
	A favore di:	PENELOPE SPV s.r.l.
	Contro:	[REDACTED]
	Data:	12.10.2018 – REP. N. 5146/2018
	Trascrizione:	Del 05.11.2018 a Cagliari – R.G. 19823 – R.P. 14711

UNITÀ IMMOBILIARI CENSITE AL CATASTO FABBRICATI AL FG 24, PART 712, SUB 5, 11 E 16		
6	Titolo:	Verbale di Pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari
	A favore di:	PENELOPE SPV s.r.l.
	Contro:	[REDACTED]
	Data:	12.10.2018 – REP. N. 5146/2018
	Trascrizione:	Del 21.11.2018 a Cagliari – R.G. 33821 – R.P. 25352

UNITÀ IMMOBILIARI CENSITE AL CATASTO FABBRICATI AL FG 24, PART 712, SUB 5, 11 E 16		
7	Titolo:	Ipoteca volontaria (in rinnovazione) di € 175.595,35 a garanzia del mutuo residuo di € 87.797,67
	Notaio	Dott. Felice Contu
	A favore di:	PENELOPE SPV s.r.l.
	Contro:	
	Data:	19.06.2000 – REP. N. 336868
	Iscrizione:	Del 05.05.2020 a Cagliari – R.G. 9725 – R.P. 1418

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) dell'area dove è sita la palazzina (ALL. 013);
- le planimetrie catastali di 2 delle 3 unità immobiliari (la planimetria dell'appartamento non è presente negli archivi catastali in quanto risulta essere ancora "in corso di costruzione"), e, nello specifico, quella dell'autorimessa (ALL. 005) e quella del locale commerciale (008);
- le visure catastali storiche: autorimessa (ALL. 006), appartamento (ALL. 007), locale commerciale (ALL. 009);
- gli elaborati planimetrici generali: il primo del 19.05.1989 (ALL. 010), il secondo del 09.04.1999 (ALL.011) ed il terzo del 03.12.2002 (ALL. 012).

d) Anche l'Atto di provenienza ultraventennale sarà riferito sia al terreno originario che, successivamente, alle unità immobiliari realizzate.

L'originario terreno, di superficie pari a 1.565,00 m², era composto da due diverse particelle, acquistate in momenti diversi.

TERRENO DELLA CONSISTENZA DI 1.100 m ² CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 24, PARTICELLA 712 SUBALTERNO a)		
1	Titolo:	Atto di compravendita (ALL. 018)
	Notaio	Dott. Giovanni Marielli (Pula - CA)
	A favore di:	[REDACTED]
	Contro:	[REDACTED]
	Data:	28.11.1980
	Trascrizione:	del 15.12.1980 a Cagliari – 23462 R.G. – 19382 R.P.

TERRENO DELLA CONSISTENZA DI 465 m ² CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 24, PARTICELLA 703 SUBALTERNO a)		
2	Titolo:	Atto di compravendita (ALL. 019)
	Notaio	Dott. Giovanni Marielli (Pula - CA)
	A favore di:	[REDACTED]
	Contro:	[REDACTED]
	Data:	02.04.1981
	Trascrizione:	del 17.04.1981 a Cagliari – 8574 R.G. – 7109 R.P.

Lo stesso terreno, oggi, è composto da n°4 particelle così identificate al Catasto Terreni dalle visure che si allegano alla presente:

1. Foglio 24 – Particella 712 – 1.276,00 m² (ALL. 014);
2. Foglio 24 – Particella 2616 – 20,00 m² (ALL. 015);
3. Foglio 24 – Particella 4144 – 137,00 m² (ALL. 016);
4. Foglio 24 – Particella 4145 – 132,00 m² (ALL. 017);

La somma delle singole superfici conferma la consistenza totale del terreno originario, pari a 1.565,00 m²:

Si segnala sin d'ora che la particella 4144 individua la superficie che i proprietari/concessionari hanno ceduto al Comune per la realizzazione della strada,

ma il cambio d'intestazione, evidentemente, non è mai stato ufficializzato. La superficie catastale oggi misura quindi 1.428 m².

Dopo l'edificazione della palazzina, la cui regolarità o meno sarà verificata in un altro capitolo del presente elaborato, tutte le unità immobiliari realizzate passarono in quota-proprietà anche agli eredi del Sig. [REDACTED]

PROPRIETA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI REALIZZATE		
3	Titolo:	SUCCESSIONE (n. 182.1/1989)
	A favore di:	[REDACTED]
	Data:	19.09.1988
	Trascrizione:	del 14.09.1989 a Cagliari – Volume 1052 – n. 99
	Voltura	In atti dal 31.03.1992

Nell'anno 2000 i due nuclei famigliari procedettero alla divisione di tutti i beni realizzati.

Alla famiglia [REDACTED], terzi datori d'ipoteca nel presente procedimento esecutivo, andarono le seguenti unità immobiliari, oltre le quote dei beni comuni (tipo: vani scala, aree di manovra, etc.):

N.	Descrizione	Foglio	Particella	Sub	Cat	Rendita
1	Appartamento	24	712	5	F/3	-----
2	Autorimessa	24	712	11	C/6	€ 84,08
3	Locale Commerciale	24	712	16	C/1	€ 4.976,73

PROVENIENZA DELLE 3 UNITA' IMMOBILIARI SU DESCRITTE		
4	Titolo:	Atto di DIVISIONE (ALL. 020)
	Notaio	Dott. Antonio Garau (Quartu Sant'Elena)
	A favore di:	[REDACTED]
	Contro:	[REDACTED]
	Data:	24.01.2000
	Trascrizione:	del 11.02.2000 a Cagliari – R.E.P.3183 – N. 2178.1/2000
	Trascrizione in rettifica	del 23.02.2017 - R.G. 5503 – R.P. 4157

Si riportano di seguito le risultanze dei succitati accessi agli atti:

- [REDACTED] ASTE GIUDIZIARIE®
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] ASTE GIUDIZIARIE®
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] ASTE GIUDIZIARIE®
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] ASTE GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Gli immobili pignorati sono 3 e tutti nella stessa palazzina famigliare di Via Goceano ad Assemini (Città Metropolitana di Cagliari), C.A.P. 09032.

1. Autorimessa (P.T.) - Via Goceano n° 19;
2. Appartamento (P.2°) - Via Goceano n° 21.
3. Locale Commerciale (P.T.) - Via Goceano n°23;

L'edificio si trova in una zona prevalentemente residenziale non molto distante (circa 400 m. in linea d'aria) dal centro storico e dalla centralissima Via Cagliari, ricca di servizi di ogni genere, e a circa 800 m. dalla stazione dei treni. L'area risulta essere interamente urbanizzata. La palazzina, classificabile come edificio di tipo civile, è realizzata con struttura portante in c.a., solai di interpiano e di copertura in laterocemento, tamponature e tramezzi in laterizio. L'edificio si compone di n°3 livelli fuori terra. I prospetti si presentano intonacati e tinteggiati. I parapetti dei balconi sono in parte in muratura ed in parte in ferro lavorato. Complessivamente l'edificio è in buone condizioni, soprattutto nella facciata prospiciente alla pubblica via. Si rilevano alcuni segni di degrado dovuti ad infiltrazioni d'acqua nella terrazza a giro del primo piano nel prospetto laterale ed in quello sul retro.

3.1_AUTORIMESSA CON ACCESSO DALLA VIA GOCEANO 19

L'immobile descritto nel decreto di pignoramento immobiliare non esiste, o, per meglio precisare, esiste solo sulle carte catastali, che, come sappiamo, se non sono precedute da un titolo edilizio, rilasciato dal Comune o asseverato da un tecnico abilitato (come in questo caso), non hanno nessun valore. Nel cortile sul retro della palazzina si è infatti rilevata una situazione completamente differente dai disegni di progetto reperiti. Sono stati rilevati dei locali apparentemente ad uso deposito, realizzati con pannelli metallici prefabbricati e coperti da lamiera metallica (ALL. 000 – Foto n° 3).

Come risulta dall'allegata "Visura storica per immobile", alla data del 24.05.2022 (ALL. 006), l'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Assemini al Foglio 24, Particella 712, Sub 11, cat. C/6. La proprietà indicata in visura risulta essere ancora dei Sig.ri [REDACTED]

L'elaborato Planimetrico Generale depositato presso gli archivi del Catasto in data 09.04.1999 (ALL. 011), che rappresenta i subalterni della particella 712 tra cui anche il nostro sub 11 (immobile pignorato), non risulta conforme né alla prima pianta parcheggi associata alla Concessione Edilizia n°65 del 28.05.1999 (ALL. 039), né alla successiva "pianta parcheggi" associata alla D.I.A. n°169 del 10.07.2002 (ALL. 040), con la quale si cambiava la destinazione d'uso da Deposito Commerciale a Circolo Privato, con conseguente raddoppio degli standard relativi alla superficie da destinare a parcheggio. Allo stato attuale l'immobile pignorato ricade in parte sui manufatti abusivi realizzati nel cortile ed in parte nell'area lasciata libera quale spazio di manovra (ALL. 041).

L'Elaborato Planimetrico Generale avrebbe dovuto coincidere con la situazione approvata allegata alla succitata D.I.A. n°169 del 10.07.2002.

In pratica, quando gli [REDACTED] procedettero con la divisione del compendio immobiliare, si spartirono la superficie del cortile senza tenere conto della situazione dichiarata precedentemente e allegata ai titoli edilizi conseguiti. La suddivisione fu fatta sulla scorta dell'elaborato planimetrico generale depositato in Catasto, datato 09.04.1999, che non trova però riscontro in nessun altro elaborato allegato ad alcun titolo conseguito precedentemente.

Consistenza.

La consistenza dell'immobile è stata desunta dalla visura catastale.

Superficie		
Particella	Sub	[m²]
712	11	37.0

3.2 APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON ACCESSO DALLA VIA GOCEANO 21

L'appartamento oggetto di esecuzione è ubicato al secondo piano della palazzina familiare, con accesso dalla Via Goceano 21, nel Comune di Assemini.

Come risulta dall'allegata "Visura storica per immobile", alla data del 24.05.2022 ([ALL. 007](#)), l'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Assemini al Foglio 24, Particella 712, Sub 5, cat. F/3 (*"in corso di costruzione"*). Attualmente l'immobile non è classato e non ha nessuna rendita catastale. La proprietà indicata in visura risulta essere ancora dei Sig.ri [REDACTED]

L'immobile è confinante a NORD/EST con la Via Goceano, a NORD/OVEST con i subalterni 14 e 15 che sono stati generati dal frazionamento dell'ex sub 8 (ditta [REDACTED]), a SUD/EST con il subalterno 10 (BCNC) e a SUD/OVEST con il cortile interno e più precisamente sempre con il sub 10 (BCNC).

L'immobile è articolato su un unico livello ed è così ripartito:

Ingresso diretto sul soggiorno, cucina, disimpegno 1, lavanderia, bagno 2, disimpegno 2, camera 1, bagno 1, camera 2, camera 3, terrazza a giro sui tre lati dell'appartamento, quasi totalmente coperta dal solaio di copertura in latero-cemento, ad eccezione di una piccola porzione prospiciente il cortile retrostante coperta con travi e tavolato in legno.

Consistenza.

Sulla base del rilievo eseguito in sede di sopralluogo ([ALL. 045](#)), si riportano le seguenti superfici calpestabili:

Superfici calpestabili (residenziali e non):

VANO	S.R. [m²]	S.N.R. [m²]
Ingresso/Soggiorno	36.20	
Cucina	22.24	
Dis. 1	2.50	
Lavanderia	8.40	
Bagno 2	9.18	
Dis. 2	4.05	
Camera 1	18.39	
Bagno 1	5.78	
Camera 2	13.04	
Camera 3	14.15	
Terrazza coperta		75.46
Terrazza scoperta		5.78
TOTALI	133.93	81.24

L'altezza interna dell'immobile è pari a 2.81 m.

Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura.

Le pareti di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina, parzialmente rivestite con piastrelle di varia foggia e dimensioni. Tutte le superfici dei soffitti sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in gres porcellanato; i sanitari sono in vetrochina, in buone condizioni. Gli infissi interni sono in legno di dimensioni standard. Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e sono dotati di soglia/davanzale in materiale lapideo.

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; l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas che provvede anche all'alimentazione dei fuochi in cucina. L'immobile è dotato, altresì, dell'impianto TV terrestre, Impianto TV satellitare e dell'impianto citofonico. Non esiste un impianto di riscaldamento, ma 4 vani sono dotati di climatizzatori caldo/freddo del tipo aria-aria a pompa di calore. La terrazza sui tre lati dell'appartamento è coperta quasi interamente dal solaio di copertura in laterocemento che sporge rispetto alla superficie coperta dell'appartamento stesso. Solo una piccola porzione della terrazza è coperta da travi in legno lamellare sormontate da tavolato anch'esso in legno.

Stato di conservazione

L'edificio all'interno del quale è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione è stato edificato nei primi anni '80. La concessione edilizia è stata infatti rilasciata il 10.06.1981 con il numero 206 ([ALL. 032](#)). L'appartamento, nonostante sia classato come "F/3 - in corso di costruzione", attualmente è completamente realizzato. Non si sa però quale sia la data certa di ultimazione dei lavori. Gli unici documenti indicativi sono gli elaborati allegati alla Domanda di Condono, trasmessi e approvati nel 1998,

che descrivono l'appartamento incompleto degli impianti tecnici e delle finiture funzionali (Perizia Tecnica trasmessa al Comune di Assemini - Prot. n°19087 del 11.12.98) (ALL. 033). Non si è certi, dunque, dell'effettiva età dell'appartamento, ma si può affermare che possiede finiture tipiche di edilizia civile e si trova in buone condizioni di utilizzo e manutenzione. Si sono riscontrati unicamente i segni di infiltrazioni d'acqua dal solaio di copertura in diversi locali dell'appartamento (ALL. 000 – Foto n° 8A, 9A, 11A, 14A). In alcune parti non vi è traccia di umidità e difatti il proprietario ha assicurato di avere già rimosso la causa effettuando delle riparazioni sulla guaina stessa. In altre parti invece non è stata ancora rimossa la causa ma il proprietario ha confermato che con l'arrivo della bella stagione procederà ad eliminare anche quelle.

3.3 LOCALE COMMERCIALE

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un locale commerciale al piano terra, sito nel comune di Assemini (Città Metropolitana di Cagliari), Via Goceano n°23, dove attualmente è insediata un'attività di somministrazione di alimenti e bevande sotto forma di "Circolo Privato", dove ci sono anche spazi per la musica dal vivo. Come risulta dall'allegata "Visura storica per immobile" alla data del 24.05.2022 (ALL. 009), l'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Assemini al Foglio 24, Particella 712, Subalterno 16, cat. C/1, classe 9, consistenza 249 m², Superficie Catastale 310 m², rendita catastale € 4.976,73, di proprietà dei

L'immobile è confinante a NORD-EST con la Via Goceano, a SUD-OVEST con il cortile interno dell'edificio, stessa particella, sub 10-11-13-16, di proprietà di tutti gli
a NORD OVEST con stessa particella, sub 13,
e a SUD OVEST con
stessa particella, sub 10, Bene Comune Non Censibile.

L'immobile è così articolato:

Ingresso/bussola sulla pubblica via con accesso ad una prima ampia sala con un grande bancone ed una zona dedicata al gioco del biliardo. Su questa sala si affaccia la cucina (ubicata nel retro del bancone) ed un locale deposito. Nei pressi della zona biliardo si possono trovare i servizi igienici sia per gli avventori del locale che per il personale, ed una piccola sala non meglio identificata.

Di fronte al bancone si accede ad un'altra ampia sala di circa 75 m²., comunicante con un'altra sala, più piccola, ricavata sul retro della zona biliardo e ad essa collegata.

Consistenza.

Sulla base del rilievo eseguito in sede di sopralluogo, si riportano le seguenti superfici calpestabili (ALL. 046):

Superfici calpestabili:

VANO	S.R. [m ²]	S.N.R. [m ²]
Ingresso	6.98	
Cucina	11.61	
Sala 1 + Biliardo	92.69	
Deposito	7.07	
Dis.	1.49	
Circolo Privato	71.72	
Sala 2	23.93	
Saletta	6.91	
Anti Bagno 1	2.31	
Bagno 1	2.31	
Bagno 2	3.11	
Anti Bagno 2	3.36	
Bagno 3	4.49	
Parcheggio (superficie desunta dagli elaborati progettuali approvati)		252.76
TOTALI	237.98	252.76

Al locale commerciale, come indicato nella precedente tabella, dovrebbe essere associata un'area destinata a parcheggio, di 252.76 m², come si evince dalla tavola denominata "Pianta Parcheggi", allegata all'ultima D.I.A. presentata in riferimento agli ultimi lavori realizzati nel locale, divisa in due distinte superfici, una adiacente al retro del locale stesso di 98.76 m², e l'altra separata da un'area comune di manovra, ubicata al confine del lotto, di superficie pari a 154.00 m² (ALL. 040).

Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura.

L'accesso del locale alla zona di ingresso è dato da una serranda metallica motorizzata. Il portoncino di accesso è in alluminio e vetro.

Le pareti di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina, completamente ovvero parzialmente rivestite con piastrelle di varia foggia e dimensioni. I pavimenti sono in materiale ceramico di varia foggia e dimensione; i sanitari sono in vetrochina, in buone condizioni. Gli infissi interni sono in legno di varie dimensioni. Gli infissi esterni sono in alluminio, di varie dimensioni, tutti posti nella fascia alta del locale, alcuni dotati di meccanismo di apertura e altri fissi. L'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico, in parte incassato nella muratura ed in parte nascosto dal controsoffitto. L'immobile è altresì dotato di impianto idrico-sanitario, con passaggio delle tubature sottotraccia; l'acqua calda sanitaria è prodotta da un piccolo scaldabagno elettrico da 10 l. Il clima interno è gestito da due split di elevata potenza (circa 64.000 BTU), tipologia aria-aria. Essendo un locale di somministrazione ed intrattenimento è dotato di sistema di diffusione sonora, di un sistema per la videoproiezione, di una postazione contenente strumentazione per la musica e l'intrattenimento in generale. L'immobile è dotato, altresì, dell'impianto TV satellitare.

Il Sig. [REDACTED] dichiara che le finiture del locale e gli impianti stessi non sono di sua proprietà ma sono stati realizzati dal locatario, al quale lui affidò un locale quasi al grezzo, utilizzato quale deposito commerciale.

Stato di conservazione

L'immobile, oggetto di perizia, è stato edificato nei primi anni '80. La concessione edilizia è stata rilasciata il 10.06.1981 con il numero 206 (ALL: 032). Fino al 2002 il locale è stato utilizzato come deposito commerciale. Il 10.07.2002 è stata presentata la D.I.A. n°169 (ALL. 035) per realizzare un "Circolo Privato" e da allora la sua destinazione è rimasta quella. Il locale si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione dei beni senza nessuna possibilità di errore, ad eccezione dell'autorimessa per i motivi già descritti al paragrafo 3.2.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Gli immobili oggetto della presente esecuzione risultano accatastati, ma uno di essi, l'appartamento, è censito ancora come "in corso di costruzione" e difatti non è mai stata presentata la planimetria dell'appartamento nè la proposta di classamento dello stesso. Ciò comporta la mancata assegnazione della rendita. È stata inoltrata la domanda al Giudice dell'Esecuzione per poter effettuare l'opportuno aggiornamento. Alla data del 26.05.2022, il Giudice dell'Esecuzione non ha dato riscontro alla mia istanza, motivo per cui le spese per l'aggiornamento catastale si sommano a quelle che i futuri acquirenti dovranno sostenere per la "regolarizzazione" urbanistica e catastale dell'unità immobiliare (vedasi risposta al quesito n°13).

Anche per il locale commerciale è necessario presentare una pratica di aggiornamento catastale in quanto l'attuale planimetria è difforme sia nella distribuzione interna sia perché è rappresentata un'area destinata a parcheggio difforme da quanto rappresentato nella pianta parcheggi allegata alla D.I.A. n°169 del 10.07.2002 ([ALL. 040](#)).

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

L'attuale strumento urbanistico colloca in zona omogenea B, sottozona B2, gli immobili oggetto della presente esecuzione ([ALL. 042](#)). Sono classificate come zone B le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con uso prevalentemente residenziale, diverse dalla zona A. Le sottozone B2 comprendono le aree da completare e/o riqualificare.

Per quanto riguarda la conformità degli immobili alle autorizzazioni o concessioni amministrative, possiamo affermare che solo uno dei tre immobili pignorati è sostanzialmente conforme, e si tratta dell'appartamento a destinazione residenziale al secondo piano della palazzina, a meno della copertura di una piccola porzione della terrazza, con travi e tavolato in legno, non rilevate in nessuno dei progetti reperiti presso il Comune di Assemini, e quindi abusiva. Per il giudizio di sanabilità o meno diventa di fondamentale importanza la data di realizzazione della copertura. A far data dal 27.08.2015, giorno di entrata in vigore del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), è diventato lecito realizzare una copertura come quella rilevata nell'appartamento pignorato (in continuità con la volumetria residenziale), fino ad una profondità di 3.0 m. Prima di quella data era possibile realizzare coperture della stessa tipologia, ma profonde non più di 2.0 m. Considerato che la nostra è profonda 2.85 m., essa diventa **sanabile** se è stata realizzata dopo la data di approvazione del PUC, diventa invece **insanabile**, nella parte eccedente i 2.0 m., se è stata realizzata prima della data di approvazione del PUC. È opportuno precisare che la prima parte della copertura, in aderenza alla volumetria residenziale, è costituita dal solaio di copertura in aggetto, regolarmente condonato, che successivamente è stata prolungata con la parte in legno. Quindi l'abuso consiste nella sola parte realizzata in legno. È altresì opportuno precisare che nei disegni allegati alla Concessione in Sanatoria, la parte in aggetto della copertura in latero-cemento è profonda 1.60 m. mentre in realtà misura 70 cm.

Dell'autorimessa abbiamo già parlato al paragrafo 3.2 e si consiglia al Giudice dell'Esecuzione di stralciarlo dal compendio pignorato in quanto inesistente o comunque, non rispondente agli elaborati grafici approvati. Inoltre, l'area dove dovrebbe sorgere l'autorimessa, sarebbe già strettamente legata alla presente esecuzione immobiliare in quanto, "ufficialmente", di pertinenza del "Circolo Privato". Appare chiaro dunque che gli [REDACTED] presentarono un progetto di frazionamento del solo piano terra (ai piani superiori le unità immobiliari erano già

"naturalmente" divise, essendo ubicate in due corpi scala differenti), con l'intento di suddividersi il locale commerciale e il cortile. Ciò che fu rappresentato, urbanisticamente, per la divisione delle aree di parcheggio, non fu poi confermato nella pratica presentata all'Agenzia del Territorio per l'aggiornamento catastale, la cui data di presentazione (09.04.1999) risulta addirittura anteriore al rilascio della Concessione Edilizia (28.05.1999).

Per quanto attiene invece alla regolarità edilizia del locale commerciale, possiamo affermare che è difforme in quanto privo dei parcheggi di pertinenza, obbligatori per l'attività esercitata. L'illecito è da considerarsi **insanabile**. È possibile ripristinare la conformità dell'immobile unicamente attraverso la rimessa in pristino dell'ultima situazione approvata che prevede la demolizione dei fabbricati abusivi realizzati nel cortile per il recupero delle superfici da destinarsi nuovamente a parcheggio.

È opportuno specificare che anche la superficie da destinarsi a parcheggio abbinata alla volumetria residenziale, a causa delle costruzioni abusive nel cortile, non esiste più. Ciò non interferisce però con la futura commerciabilità dell'immobile, in quanto non vi è nessuna norma che impedisca all'appartamento di essere venduto senza il parcheggio. Oggi, infatti, anche l'Agenzia del Territorio obbliga i costruttori ad accatastare le unità immobiliari e le pertinenze, singolarmente, non solo per questioni fiscali ma anche per facilitarne la commerciabilità.

Il Comune di Assemini ha fornito unicamente l'agibilità parziale del locale commerciale, la n° 309 del 23.12.2002, ([ALL. 037](#)) a seguito della DIA n. 169 del 10.07.2002 ([ALL. 035](#)) e successiva DIA in variante alla precedente, n° 1049 del 28.11.2002 ([ALL: 036](#)).

L'agibilità è comunque datata 23.12.2002 e oggi, dopo i lavori eseguiti nel 2012 a seguito dell'ultima D.I.A. presentata (DIA n° 131 del 13.11.2012) ([ALL: 038](#)), che rappresenta la situazione attuale riscontrata dallo scrivente CTU, è da presentare nuovamente.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

La natura degli immobili ne impedisce il loro frazionamento in più lotti vendibili autonomamente.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Gli immobili sono pignorati nella loro interezza e risultano comunque indivisibili allo stato attuale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Al momento del primo sopralluogo, datato 16.06.2021, la situazione relativa all'occupazione dei beni, come dichiarato dal [REDACTED], risultava la seguente:

- L'appartamento sito al secondo piano dell'edificio con accesso dal civico n°21 della Via Goceano ad Assemini è occupato dal [REDACTED]
- Dell'autorimessa abbiamo ampiamente trattato nei paragrafi precedenti. Il bene, attualmente, non esiste.
- Il Circolo Privato è gestito dal Sig. Alessandro Lai in virtù di non si sa bene quale rapporto con il [REDACTED], titolare del Contratto di Locazione n° 5068 serie 3T, id telem. TWE15T005068000NE, stipulato il 10.09.2015 e registrato a Cagliari il 03.11.2015 (ALL. 047). Il giorno del sopralluogo il Circolo Privato, che risultava ancora chiuso a causa dell'emergenza sanitaria mondiale dovuta al covid-19, fu messo a disposizione del Sig. [REDACTED], affinché si potesse procedere con le operazioni peritali e lo scrivente CTU non ha potuto constatare a chi fosse in uso. Oggi il contratto risulta scaduto ma, essendo un contratto commerciale, come lo stesso [REDACTED] ha dichiarato, è automaticamente rinnovabile per altri 6 anni. Il Sig. [REDACTED]

██████ ha inoltre riferito allo scrivente di una situazione complicata riguardo la detenzione del bene. Sembrerebbe che allo stato attuale le chiavi dell'immobile siano in possesso alla ex compagna ██████ che non è rimasta in buoni rapporti con lui dopo la rottura del rapporto.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili oggetto del procedimento di esecuzione non si trovano nelle condizioni descritte nel quesito

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Gli immobili oggetto del procedimento di esecuzione non si trovano nelle condizioni descritte nel quesito.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Gli immobili oggetto del procedimento di esecuzione non si trovano nelle condizioni descritte nel quesito.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Per la determinazione del valore commerciale dei beni pignorati, 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 simili e dei quali siano noti i prezzi di mercato attuali.

13.1 – AUTORIMESSA IN VIA GOCEANO N°19 PIANO TERRA.

L'immobile attualmente non esiste e comunque la superficie dove dovrebbe insistere è calcolata come area di parcheggio del Circolo Privato.

L'autorimessa ha valore pari a zero: **Vm₁ = € 0,00**

13.2 - APPARTAMENTO IN VIA GOCEANO N°21 – PIANO SECONDO

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

Valore unitario di mercato: 1.200,00 €/m².

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), per la zona che comprende la Via Goceano, indica per abitazioni civili in stato di conservazione "normale", una valutazione unitaria che va da 1.200,00 €/m² a 1.500,00 €/m². (ALL. 048). e quindi, seppure al limite, siamo dentro l'intervallo indicato dall'Osservatorio. Non sempre i valori OMI coincidono esattamente con i valori di mercato. Nel caso in esame, ad esempio, i valori massimi dell'intervallo trovano maggiore riscontro in immobili di superficie minore rispetto al nostro. Diciamo che l'appartamento oggetto di esecuzione ha una superficie rilevante che lo porta ad avere poco riscontro nel mercato immobiliare. La richiesta è molto maggiore per bivani e/o trivani di superficie fino a circa 80/90 m².

Pertanto, moltiplicando il valore unitario di 1.200,00 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:

- 1) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, soffitte, o similari).

Per quanto riguarda i muri perimetrali essi vengono computati totalmente fino ad un massimo di 50 cm. di spessore. I muri in condivisione con altre proprietà sono calcolati al 50% e comunque non oltre i 25 cm.

La terrazza sarà calcolata nella misura del 30% fino a 25 m² e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 m².

Riassumendo abbiamo:

			coefficiente destinazione	superficie virtuale
Abitazione	n. 1	mq. 156.02	k: 1,00	mq. 156.02
Terrazza coperta (fino a 25 m²)	n. 1	mq. 25.00	k: 0,30	mq. 7.50
Terrazza coperta (sup. eccedente 25 m²)	n. 1	mq. 59.40	k: 0,10	mq. 5.94
Terrazza scoperta	n. 1	mq. 7.35	k: 0,30	mq. 2.20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				mq. 171.66

Il valore dell'immobile sarà quindi pari a: € 1.200,00 * 171.66 m² = € 205.992,00

Tale valutazione presuppone:

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

Considerato che durante il sopralluogo si è riscontrato un normale grado di usura e manutenzione, a meno di qualche intervento di riparazione della guaina impermeabilizzante necessario e già programmato dal proprietario, che non vi sono vizi evidenti e, apparentemente, nemmeno vizi occulti, e che lo stesso è privo di vincoli e di debiti di natura condominiale, prenderemo in considerazione unicamente le spese necessarie per ripristinare la "regolarità urbanistica".

Per far ciò applicheremo l'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che recita: *"In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale*

proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"

Il proprietario ha dichiarato di aver realizzato la copertura nell'anno 2017, dopo l'entrata in vigore del PUC, fatto questo verificato dallo scrivente CTU attraverso il sito <https://www.sardegnaeoportale.it/webgis2/sardegnafotoaeree/>, e quindi l'intervento possiede le caratteristiche della doppia conformità richieste dal già citato articolo 36 del DPR 380/01.

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

1	Presentazione di pratica presso il portale regionale S.U.A.P.E. - Parcella tecnico incaricato	€ 1.500,00
2	Diritti di segreteria – tabella A (Conferenza di Servizi)	€ 59,00
3	Diritti di istruttoria e sopralluogo – tabella B (Conferenza di Servizi)	€ 115,00
3	Sanzione	€ 516,00
4	Pratica di aggiornamento catastale appartamento	€ 1.000,00
Totale Spese		€ 3.190,00

Il valore di mercato dell'appartamento sarà quindi determinato sottraendo le spese da sostenere per la "regolarizzazione" dell'immobile al valore di mercato precedentemente indicato:

$Vm_2 = € 205.992,00 - € 3.190,00 = € 202.802,00$ che, arrotondato per eccesso, diventa:

Valore di mercato dell'appartamento

$Vm_2 = € 203.000,00$

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

Si evidenzia che la Concessione per l'edificazione dell'intero fabbricato era stata rilasciata a seguito di stipula di Convenzione con il Comune di Assemini, ai sensi della Legge n° 10 del 28.01.1977, che, alla data del 25.05.2022, non è stata fornita dal Comune unitamente a tutti gli elaborati costituenti la Concessione Edilizia originaria. Si ipotizza che in tale Atto il concessionario, a fronte di uno sconto sugli oneri concessori, si obbligava a vincolare il prezzo di un'eventuale locazione e/o vendita degli immobili fino a 30 anni. Essendo tale Convenzione datata 29.10.1981, i vincoli contenuti nel succitato Atto dovrebbero essere superati. Al momento della consegna dell'elaborato peritale è arrivata una PEC di conferma dall'Archivio dell'Ufficio Tecnico di Assemini ([ALL: 042A](#)).

13.3 – LOCALE COMMERCIALE (ATTUALMENTE CIRCOLO PRIVATO) IN VIA GOCEANO N°23 PIANO TERRA

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche della zona in cui è situato l'immobile (localizzazione, collegamenti, servizi, attrezzature e attività commerciali, livello di qualità ambientale...), dei riscontri e delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari, si può supporre che attualmente, il valore di mercato dei locali commerciali sia addirittura inferiore ai valori per le residenze, e quindi pari a:

Valore unitario di mercato: 1.000,00 €/m².

Pertanto, moltiplicando tale valore unitario (1.000,00 €/ 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 presa la superficie lorda del locale. Per quanto riguarda i muri perimetrali essi vengono computati totalmente fino ad un massimo di 50 cm. di spessore. I muri in condivisione con altre proprietà sono calcolati al 50% e comunque fino allo spessore di 25 cm. L'area destinata a parcheggio sarà calcolata nella misura del 10%, fino alla superficie dell'unità immobiliare, e nella misura del 2% per la superficie eccedente il limite suddetto.

Riassumendo abbiamo:

				coeff. Destinaz.	superficie virtuale
Loc. Comm.le (Circolo Privato)	n. 1	mq. 262.25		K=1,00	mq 262.25
Parcheggio	n. 1	mq. 252.76		K=0,10	mq 25.28
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					mq 287.53

Il valore dell'immobile sarà quindi pari a: € 1.000,00 * 287.53 m² = € 287.530,00

Tale valutazione presuppone:

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

Considerato che durante il sopralluogo si è riscontrato un normale grado di usura e manutenzione, che non vi sono vizi evidenti e, apparentemente, nemmeno vizi occulti, e che lo stesso è privo di vincoli e di debiti di natura condominiale, prenderemo in considerazione unicamente le spese necessarie per ripristinare la "regolarità urbanistica". Affinché sia ristabilita la regolarità urbanistica dell'immobile sarà necessario demolire i fabbricati presenti nel cortile e ripristinare le aree destinate a parcheggio in funzione della destinazione "Circolo Privato".

1	Presentazione di pratica presso il portale regionale S.U.A.P.E. a zero giorni per "opere di demolizione senza ricostruzione" – spesa per tecnico abilitato	€ 1.500,00
2	Diritti di segreteria – Tabella "A"	€ 59,00
3	Diritti di istruttoria e sopralluogo – Tabella B	€ 34,00
4	Lavori di demolizione dei fabbricati	€ 9.000,00
5	Pratica di aggiornamento catastale	€ 1.000,00
Totale Spese		€ 11.593,00

Il valore di mercato del Circolo Privato sarà quindi determinato sottraendo le spese da sostenere per la "regolarizzazione" dell'immobile al valore di mercato precedentemente indicato:

$V_{m3} = € 287.530,00 - € 11.593,00 = € 275.937,00$ che, arrotondato per eccesso, diventa:

Valore di mercato del LOCALE COMMERCIALE

$V_{m3} = € 276.000,00$

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

Valgono ovviamente i contenuti riferiti nel paragrafo 13.2 sull'Edilizia Convenzionata.

VALORE TOTALE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

$V_{mtot} = € 479.000,00$

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

La palazzina di famiglia non è amministrata da alcun professionista esterno ma è gestita appunto dai componenti la famiglia. Le unità immobiliari pignorate sono ubicate, rispettivamente, l'appartamento nel vano scala con accesso dal civico numero 21 della Via Goceano e il locale commerciale al piano terra, con ingresso dal civico n°23, indipendente, a meno di un parcheggio nel cortile comune che di fatto però non esiste. Le spese fisse di gestione non sono state quantificate dal Sig. Russo perché nessuno tiene il conto. La pulizia del vano scale, che comunque è comune solo a due appartamenti, la fanno a turno i componenti della famiglia. Stesso discorso per la bolletta dell'energia elettrica del vano scale il cui ammontare

è accorpato alla bolletta di uno dei 2 appartamenti e non ha un contatore proprio. Non esistono debiti verso il condominio perché un condominio di fatto non è stato mai costituito. Il [REDACTED] riferisce inoltre che non vi sono in corso procedimenti giudiziari in relazione al bene pignorato. Non esistono tabelle millesimali che possano definire i valori delle singole proprietà in relazione all'intero edificio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 15

La check list e il foglio riassuntivo sono allegati al presente elaborato peritale, rispettivamente con il [n. 003](#) e con il [n. 004](#).

Con la presente relazione che si compone di n.36 pagine e di n.51 allegati (da [001](#) a [049](#) + [000](#) e [042A](#) per un totale di 255 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, 26.05.2022

Il CTU – Ing. Corrado Pala

DISTINTA ALLEGATI

N°	DESCRIZIONE	PAG
ALLEGATI VARI		
000	RILIEVO FOTOGRAFICO	22
001	RACCOMANDATE A/R INFORMATIVA DEBITORE	7
002	CERTIFICATO NOTARILE	5
003	CHECK LIST	1
004	FOGLIO RIASSUNTIVO	1
ALLEGATI CATASTALI		
CATASTO FABBRICATI		
005	PLANIMETRIA CATASTALE AUTORIMESSA VIA GOCEANO 19 P.T. - FG 24 PART 712 SUB 11	1
006	VISURA CATASTALE STORICA AUTORIMESSA VIA GOCEANO 19 P.T. - FG 24 PART 712 SUB 11	4
007	VISURA CATASTALE STORICA APPARTAMENTO VIA GOCEANO 21 P.2° - FG 24 PART 712 SUB 5	2
008	PLANIMETRIA CATASTALE LOCALE COMMERCIALE VIA GOCEANO 23 P.T. - FG 24 PART 712 SUB 16	1
009	VISURA CATASTALE STORICA LOCALE COMMERCIALE VIA GOCEANO 23 P.T. - FG 24 PART 712 SUB 16	5
010	ELABORATO PLANIMETRICO GENERALE DEL 19.05.1989	1
011	ELABORATO PLANIMETRICO GENERALE DEL 09.04.1999	2
012	ELABORATO PLANIMETRICO GENERALE DEL 03.12.2002	1
CATASTO TERRENI		
013	ESTRATTO DI MAPPA FG 24 PART 712	1
014	VISURA CATASTALE STORICA FG 24 PART 712	3
015	VISURA CATASTALE STORICA FG 24 PART 2616	2
016	VISURA CATASTALE STORICA FG 24 PART 4144	3
017	VISURA CATASTALE STORICA FG 24 PART 4145	3
ATTI DI PROVENIENZA UNITA' IMMOBILIARI		
018	ATTO DI COMPRAVENDITA TERRENO FG 24 PART 712 SUB a)	14
019	ATTO DI COMPRAVENDITA TERRENO FG 24 PART 703 SUB a)	16
020	ATTO DI DIVISIONE TRA LE FAMIGLIE [REDACTED]	26
ATTI UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE COMUNE DI ASSEMINI		
021	STATO CIVILE [REDACTED]	1
022	STATO CIVILE [REDACTED]	1
023	STATO CIVILE [REDACTED]	1
024	STATO CIVILE [REDACTED]	1
025	STATO CIVILE [REDACTED]	1
026	STATO CIVILE [REDACTED]	1
027	STATO CIVILE [REDACTED]	1
028	CERTIFICATO DI MATRIMONIO [REDACTED]	1

029	CERTIFICATO DI MATRIMONIO	
ATTI UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE COMUNE DI CAGLIARI		
030	CERTIFICATO DI MATRIMONIO	1
031	CERTIFICATO DI MATRIMONIO	1
TITOLI EDILIZI - RISULTANZE DELL'ACCESSO AGLI ATTI C/O UFFICIO TECNICO COMUNE DI ASSEMINI - P.U.C.		
032	PROGETTO ORIGINARIO RIFERITO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 206 DEL 10.06.1981	10
033	PROGETTO RIFERITO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 7 DEL 19.04.1999	36
034	PROGETTO DI FRAZIONAMENTO RIFERITO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 65 DEL 28.05.1999	10
035	D.I.A. N. 169 DEL 10.07.2002 PER DIVERSA DESTINAZIONE D'USO DEL LOCALE COMMERCIALE (DA DEPOSITO COMMERCIALE A CIRCOLO PRIVATO)	21
036	D.I.A. N. 1049 DEL 28.11.2002 (VARIANTE ALLA D.I.A. N. 169 DEL 10.07.2002)	16
037	AGIBILITA' PARZIALE N. 309 DEL 23.12.2002 RIFERITA AL CIRCOLO PRIVATO	4
038	D.I.A. N. 131 DEL 13.11.2012 PER VARIANTI INTERNE AL CIRCOLO PRIVATO	10
039	PIANTA PARCHEGGI ALLEGATA A C.E. N. 65 DEL 28.05.1999	1
040	PIANTA PARCHEGGI ALLEGATA A DIA 169 DEL 10.07.2002	1
041	POSIZIONE AUTORIMESSA ALLO STATO ATTUALE VISTA DA FOTO SATELLITARE	1
042	STRALCIO DEL P.U.C. RIFERITO ALLA VIA GOCEANO	1
042A	PEC DAL COMUNE DI ASSEMINI PER INFORMAZIONI SU CONVENZIONE	1
SOPRALLUOGHI - MISURAZIONI		
043	VERBALE SOPRALLUOGO DEL 16.06.2021	3
044	VERBALE SOPRALLUOGO DEL 18.05.2022	3
045	RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DELL'APPARTAMENTO	1
046	RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEL CIRCOLO PRIVATO	1
ATTI AGENZIA ENTRATE		
047	CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL CIRCOLO PRIVATO	2
VALORI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE		
048	VALORI OMI PER UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	1
049	VALORI OMI PER UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE COMMERCIALE	1
	TOTALE PAGINE	255

Cagliari, 26.05.2022

Il CTU – Ing. Corrado Pala