

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. R.G. Es. 329/2021

Promosso da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Studio Tecnico Geometra Franco Bacchiddu
Via Logudoro n. 48 – Cagliari
Tel. 070 654069
Cellulare 347 7257151
email francobacchiddu@libero.it
pec franco.bacchiddu@geopec.it

1 - PREMESSA.

Tribunale di Cagliari Esecuzione Immobiliare n. R.G. Es. 329 / 2021
relazione tecnica
Consulente Geometra Franco Bacchiddu

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto Geometra Franco Bacchiddu nato a Cagliari il 11 Novembre 1971 con studio in Cagliari Via Logudoro n. 48, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari con il n. 2417 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, veniva nominato in data 07/11/2022 perito estimatore nel presente procedimento di esecuzione immobiliare e veniva così incaricato:

- 1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta dalla Cancelleria.
- 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 dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si rilevi necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio; c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione 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 dove è 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 e 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 difformità.
- 6) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 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'art. 40 della L. 47/1985, è richiesto che le ragioni del 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 dell'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 del d P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o non 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 l'immobile è "libero" o "occupato dal debitore o 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 effettuali 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;

1 – Informativa per il debitore

Il sottoscritto ha inviato, con raccomandata A.R. n. 200049934531 del 13/06/2023, presso la sede legale della Società [REDACTED], l'informativa per il debitore predisposta dalla cancelleria. La raccomandata è ritornata indietro con l'indicazione di "destinatario sconosciuto".

CHECK LIST

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo	decreto ingiuntivo n°1258/2018 del 24.07.2018		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€ 238.319,58	
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	33768	24961	di data 26/10/2021
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		10/08/2021
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		11/11/2022
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		17/09/2021
Scadenza in festivo?		titolo esecutivo	si
Documentazione depositata	precetto		si
	atto di pignoramento		si
	nota di trascrizione		si
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale		si
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?		Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	11/10/2021
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione ottenuta proroga del termine?		08/11/2021
Scadenza in festivo?		Numero immobili pignorati	4
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)	si		
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	COMUNE DI CAPOTERRA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 30 PARTICELLA 2755 SUB 1-3-6-7		
Nome			(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.			no
Nome			(si/no)
Notifica ex. art.599 c.p.c.			
Nome			
Annotazione altri pignoramenti			

RISPOSTA AI QUESITI**2 a) – Documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.**

Nel fascicolo della procedura risulta depositato in data 08/11/2021 il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino alla data del 04/07/2008 e successivamente integrato, in data 21/10/2022, con ulteriore certificato notarile dove viene indicato l'atto di provenienza del 15/02/1994 al fine di documentare correttamente la continuità delle trascrizioni dell'ultimo ventennio.

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, un'ispezione integrativa, fino al 16 Gennaio 2024, che ha dato esito negativo ovvero nessuna ulteriore formalità trascritta in capo alla Società [REDACTED] sugli immobili;

2 b) – Elenco Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

Sulla base della documentazione in atti, si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili oggetto di esecuzione siti in Comune di Capoterra così attualmente identificati:

- catasto fabbricati Foglio 30 particella 2755 sub 1

abitazione categoria A/2 classe 6 vani 6;

Via Barcellona snc; Piano S1 – T – 1.

- catasto fabbricati Foglio 30 particella 2755 sub 3

abitazione categoria A/2 classe 6 vani 5,5;

Via Barcellona snc; Piano S1 – T – 1.

- catasto fabbricati Foglio 30 particella 2755 sub 6 – 7

beni comuni non censibili;

Via Barcellona snc; Piano T.

■ Ipoteca volontaria per Euro 820.000,00 a garanzia del mutuo di € 420.000,00

iscritta il 01/10/2008 Cas. 33178 Art. 6113

a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED]

contro [REDACTED] con sede in Capoterra

quota 1/1

- Ipoteca legale di € 364.031,24 a garanzia del debito capitale di € 182.015,62
iscritta il 08/04/2015 Cas. 9332 Art. 1169

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

contro [REDACTED] con sede in C [REDACTED]

quota 1/1

- Verbale di Pignoramento immobiliare n. 3414 del 10/08/2021 trascritto il 26/10/2021
Casella 33768 Articolo 34961

a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED]

contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]

quota 1/1

Dalla lettura dei passaggi di proprietà dichiarati nei certificati notarili sussiste la
continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio sugli immobili pignorati.

2 c – Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica

Il sottoscritto ha estratto dall'ufficio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate le
planimetrie delle due abitazioni e l'elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica
dei subalterni.

Allegato al certificato notarile depositato in data 08/11/2021 è allegato un estratto
della mappa catastale dei terreni.

2 d – Atto di provenienza ultraventennale

Il sottoscritto ha provveduto ad allegare la copia dell'atto di acquisto da parte di
[REDACTED] rilasciato in copia dal Notaio [REDACTED]



2 e – Verifica del deposito del certificato di stato civile dell'esecutato

L'esecutato non è persona fisica ma una Società.

3 - Descrizione degli immobili

In data 12 Dicembre 2023, previo accordo preso con l'IVG, quale custode nominato dell'immobile identificato con il subalterno 3 e i beni comuni sub 6 e 7 con Decreto di nomina del 07/11/2022, al quale è seguita in data 29/11/2023 l'Ordinanza di liberazione del bene pignorato, il sottoscritto ha eseguito il necessario accesso all'interno e all'esterno.

Si fa presente che durante il sopralluogo è emerso che l'IVG non risulta custode nominato su tutti gli immobili pignorati poichè l'abitazione identificata con il subalterno 1 non è riportata nel Decreto di nomina.

Il sopralluogo sul subalterno 1 è stato eseguito successivamente dal sottoscritto in data 12 Gennaio 2024 concordandolo con la persona che attualmente occupa l'abitazione.

L'immobile (subalterno 1) risulta occupato dal [REDACTED] ivi residente, come meglio descritto al successivo punto – 9 – della relazione.

Le due abitazioni, subalterni 1 e 3, si trovano nel Comune di Capoterra località Rio San Girolamo in Via Barcellona n. 1 e fanno parte di una piccola schiera composta in totale da quattro unità abitative di tipologia indipendente, tutte su tre livelli e con cortile pertinenziale. Si accede alle case tramite un passaggio di uso comune a tutte le unità, pedonale e carrabile, identificato con il BCNC subalterno 7.

L'abitazione, "SUBALTERNO 3", è la seconda partendo dal cancello di ingresso dalla Via Barcellona. Si sviluppa su tre livelli (piano terra, primo e interrato). Esternamente è totalmente intonacata e tinteggiata, completa di manto di copertura sormontato dalle tegole. Nelle bucaure esterne sono presenti solo i portelloni in pvc e non le finestre ad eccezione di una porta finestra che conduce al cortile posteriore.

L'ambiente interrato trova ingresso da una scala esterna nel cortile.

Il piano terra è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, loggiato, vano scala che conduce al primo piano, cortile antistante e retrostante.

Il piano primo è composto da disimpegno, due camere e bagno.

Il piano interrato, al quale si accede da una scala esterna nel cortile posteriore, è composto da un unico ambiente di sgombero e due intercapedini facilmente accessibili.

Nel piano terra e nel primo piano i pavimenti sono piastrellati, i muri intonacati e tinteggiati. Nell'ambiente cucina al piano terra è stato predisposto lo scarico e l'adduzione dell'acqua. Nei bagni le pareti sono placcate con piastrelle in gres ceramico e sono presenti tutti i sanitari completi di rubinetteria della quale non si è potuto verificare la funzionalità perchè l'immobile è privo di acqua di rete. L'impianto elettrico non risulta ultimato ma appaiono passati tutti i cavi attraverso i tubi corrugati sottotraccia. Come detto in precedenza non ci sono gli infissi ma solo i portelloni esterni.

Il piano interrato è totalmente al grezzo, privo di qualsiasi rifinitura e di tutti gli infissi.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche, materiali e stato di manutenzione e rifinitura si rimanda ai dettagli delle fotografie allegate.

Dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo sono risultate le seguenti superfici calpestabili

Piano terra: soggiorno mq. 18,60; disimpegno mq. 1,47; cucina mq. 10,76; bagno mq. 3,19; veranda mq. 5,93; vano scala mq. 2,20; cortile antistante mq. 24,22; cortile retrostante mq. 41,00;

Piano primo: camera singola mq. 13,09; camera matrimoniale mq. 18,00; bagno mq. 5,19; disimpegno mq. 3,34; vano scala mq. 3,45.

Piano interrato: locale di sgombero mq. 49,48; intercapedine 1 mq. 7,60; intercapedine 2 mq. 11,05;

Per una migliore descrizione della consistenza si rimanda alla planimetria quotata redatta dal sottoscritto.

L'abitazione subalterno 3 confina ad ovest con il sub 6 a nord con il sub 7 a est con il sub 4.

Gli attuali dati catastali che identificano l'immobile sono:

Comune di Capoterra; Foglio 30 particella 2755 sub 3; categoria A/2 classe 6 vani 5,5; superficie catastale totale mq. 119 rendita € 468,68; Via Barcellona snc. Piano S1 – T – 1.

L'abitazione, "SUBALTERNO 1", è la quarta e ultima della schiera partendo dal cancello di ingresso dalla Via Barcellona. Si sviluppa su tre livelli (piano terra, primo e interrato). Esternamente le pareti sono totalmente intonacate e tinteggiate, completa di manto di copertura sormontato dalle tegole. Sono presenti tutti gli infissi ed è attualmente abitata.

Il piano terra è composto da soggiorno, disimpegno, bagno, zona cottura ricavata nel loggiato chiuso, vano scala che conduce al primo piano, cortile su tre lati dei quali uno è stato completamente piastrellato, chiuso e coperto ed è utilizzato come soggiorno e un'altro solo piastrellato e coperto con una tettoia con struttura in legno lamellare, scala di accesso al primo piano e scala di accesso al piano interrato.

Il piano primo è composto da disimpegno, due camere e bagno.

Il piano interrato è composto da un unico ambiente autorizzato come locale di sgombero ma che appare completamente comunicante con il piano terra e adibito a "taverna". Al piano inoltre si trovano, comunicanti, due intercapedini chiuse e coperte. In una è stato ricavato un ambiente stireria e nell'altra un bagno di servizio e un corridoio di sgombero dove ci sono l'impiantistica di distribuzione del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria.

Nel piano terra e nel primo piano i pavimenti sono piastrellati, i muri intonacati e tinteggiati. La zona cottura è stata ricavata nella veranda comunicante con il disimpegno che è stata chiusa nei due lati con vetrocemento e una vetrata scorrevole. I bagni sono completi di tutti i sanitari e rubinetteria perfettamente funzionante. L'impianto idrico ed elettrico sembra ben eseguito con le prescrizioni normative vigenti. Sono presenti i radiatori del riscaldamento e le pompe di calore per il condizionamento degli ambienti. Il

radiatori sono alimentati da una stufa a pellet abbastanza datata che si trova posizionata al piano interrato e che al momento del sopralluogo non appariva funzionante.

Nell'insieme, l'intera abitazione si trova in buono stato di uso e manutenzione anche se, in alcuni punti del solaio e delle pareti del piano interrato, sono ben visibili i segni di allagamento dovuti dall'afflusso di una notevole quantità di acqua proveniente dall'esterno (la zona denominata "Rio San Girolamo" a Capoterra è stata soggetta ad alcune grosse alluvioni nel corso degli ultimi decenni).

Si evidenzia che l'immobile presenta molteplici modifiche in violazione alle norme urbanistiche ed edilizie della quali viene data descrizione al successivo punto 6.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche, materiali, rifiniture e stato di manutenzione si rimanda ai dettagli delle fotografie allegate.

Dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo sono risultate le seguenti superfici calpestabili

Piano terra: soggiorno mq. 30,36 ; disimpegno mq. 1,55; zona cottura nella veranda mq. 5,93; bagno mq. 3,37; vano scala verso il primo piano mq. 2,20; ingresso e vano scala verso il piano interrato mq. 3,75; cortile chiuso completamente e coperto mq. 74,48; cortile coperto con tettoia in legno mq. 24,22; giardino mq. 66,00;

Piano primo: camera singola mq. 12,77; camera matrimoniale mq. 18,52; bagno mq. 5,09; disimpegno mq. 3,13; vano scala mq. 3,60.

Piano interrato: vano unico mq. 42,18; intercapedine 1 mq. 7,48; intercapedine 2 mq. 16,50; bagno mq. 2,27.

Si fa presente che le superfici calpestabili sopra indicate degli ambienti e pertinenze sono quelle relative all'attuale stato di fatto dell'immobile e non quelle regolari progettuali e catastali. Per una migliore descrizione della consistenza si rimanda alla planimetria quotata redatta dal sottoscritto.

L'abitazione subalterno 1 confina ad ovest e a sud con la particella 2696, a nord con la particella 1761, a est con il sub 7 e con il sub 8.

Gli attuali dati catastali che identificano l'immobile sono:

Comune di Capoterra; Foglio 30 particella 2755 sub 1; categoria A/2 classe 6 vani 6; superficie catastale totale mq. 127 rendita € 511,29; Via Barcellona snc. Piano S1 – T – 1.

Il SUBALTERNO 6 è un bene comune non censibile di proprietà e uso comune sia al subalterno 3 pignorato che al subalterno 8 di altra proprietà non oggetto di esecuzione. Nello specifico si tratta di un "passaggio" coperto costituito dal distacco delle due abitazioni che conduce al cortili retrostanti.

Il SUBALTERNO 7 è un bene comune non censibile di proprietà e uso comune ai subalterni 1 – 3 pignorati e 4 – 8 non oggetto di esecuzione. Nello specifico è l'ingresso e il tratto di strada di accesso pedonale e carrabile che conduce a tutte e quattro le abitazioni.

4 - Conformità tra descrizione attuale e quella nel pignoramento

I dati indicati nel pignoramento sono conformi agli attuali dati catastali degli immobili.

5 - Conformità catastale.

Risultano depositate, presso l'Ufficio Servizi Catastale dell'Agenzia delle Entrate, le planimetrie delle abitazioni sub 1 e sub 3 con le aree pertinenziali esclusive. I subalterni 6 e 7, beni comuni non censibili, sono raffigurati nell'elaborato planimetrico dell'intero lotto.

La planimetria catastale del subalterno 1 raffigura l'immobile in maniera difforme rispetto allo stato di fatto. La maggior parte delle differenze non risultano sanabili urbanisticamente e per tale motivo non si ritiene necessario richiedere autorizzazione al Giudice per effettuare la variazione.

La planimetria catastale del subalterno 3 rappresenta in maniera difforme l'immobile rispetto all'attuale stato di fatto. Risulta indicato ancora il garage al posto dell'esistente vano destinato a cucina. Tale difformità risulta già regolarizzata urbanisticamente ma non catastalmente. Qualora il Giudice dell'esecuzione ritenga necessario, il sottoscritto provvederà, su apposita autorizzazione a depositare la variazione catastale per l'approvazione.

6 – Conformità urbanistico – edilizia.

Dall'accesso agli atti eseguito con prot. 3364 del 24/01/2023, presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Capoterra, è risultato che le abitazioni ricadono urbanisticamente all'interno del Settore E della Lottizzazione Rio San Girolamo Lotto

n. 2. L'edificazione è stata autorizzata in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione n. 154 del 15/03/1994 per l'esecuzione di un fabbricato plurifamiliare;
- Concessione n. 227 in sanatoria del 16/10/1995 in variante alla Concessione 154 del 15/03/1994 per la realizzazione a sanatoria di cunicoli di aereazione al piano interrato;

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 167/09 del 03/07/2009 ai sensi della Legge 326/2003 e L.R. 04/2004 che consistono per il

Subalterno 1: aumento di superficie utile residenziale per ampliamento di un soggiorno al P.T. e la chiusura di un terrazzo al P.1° con realizzazione di una camera, per una superficie complessiva pari a mq. 17,45;

Subalterno 3: aumento di superficie utile residenziale per la chiusura di un posto auto con la realizzazione di un vano destinato a cucina e l'ampliamento di un soggiorno al P.T. e per la chiusura di un terrazzo al P.1°, per una superficie complessiva pari a mq. 27,20;

La richiesta di sanatoria e gli elaborati allegati prevedevano anche l'autorizzazione al completamento del fabbricato.

Dalla documentazione tecnica ottenuta dal Comune di Capoterra non appare rilasciata nessuna dichiarazione di agibilità per le due abitazioni.

Dal raffronto dell'ultimo progetto approvato con lo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi, le abitazioni pignorate, oggetto di esecuzione immobiliare non appaiono conformi.

Di seguito si elencano le difformità riscontrate sul subalterno 1:

piano terra

- un'ampia porzione del cortile è stata completamente pavimentata e chiusa su tutti i lati ed è stata realizzata una copertura in legno lamellare. La porzione di cortile chiusa che determina un importante aumento di volumetria e di superficie coperta è di mq. 75 circa. In questo "ambiente" è stata ricavata una zona living dove è presente anche un caminetto a legna, una stufa a pellet, un condizionatore che la rendono a tutti gli effetti abitabile ma completamente abusiva.
- il previsto garage indicato nell'ultimo progetto approvato di mq. 10,50 è stato totalmente annesso al soggiorno mediante la demolizione del muro di separazione.
- il previsto loggiato è stato chiuso sul lato lungo con una vetrata ad ante scorrevoli e sul lato corto con una parete realizzata con vetro mattone. In questo ambiente chiuso è stata realizzata la zona cottura dell'abitazione.
- le scale "esterne". che in progetto dal cortile conducono al piano interrato. sono state completamente chiuse con muratura perimetrale a tutt'altezza e annesse in modo da essere direttamente comunicanti con il soggiorno. E' stata eliminata e spostata l'originaria porta di ingresso;
- la finestra del soggiorno è più piccola di quella in progetto;
- una porzione di giardino è stata piastrellata e coperta con una tettoia con struttura in legno lamellare per mq. 20;

piano primo

- la copertura a due falde, nel punto massimo, presenta un'altezza interna di mt. 3,30 che risulta inferiore a quella prevista in progetto di mt. 3,49 (l'altezza media non va al di sotto della minima abitabile di mt. 2,70).
- la finestra della camera matrimoniale è più piccola di quella prevista in progetto e non soddisfa i parametri aeroilluminanti di 1/8 della superficie netta del vano.
- la finestra della camera singola è più piccola di quella in progetto e non soddisfa i parametri aeroilluminanti di 1/8 della superficie netta del vano.
- la finestra del bagno è leggermente più grande rispetto a quella prevista in progetto;

piano interrato

- nel vano di sgombero è stata creata una zona living completa di zona cottura e bagno completo di sanitari, realizzato in una porzione dell'intercapedine

- l'altezza netta rilevata è di mt. 2,70 mentre quella di progetto è di mt. 2,60.
- in fondo all'intercapedine è stata realizzata tutta l'impiantistica che riguarda la produzione e distribuzione di acqua calda e riscaldamento;
- nell'intercapedine di fianco alle scale è stata eliminata la grata e sostituita con del vetro mattone;

Di seguito si elencano le difformità riscontrate sul subalterno 3:

- lavori non ultimati nei tempi stabiliti dall'ultimo permesso di costruire;
- le dimensioni delle bucatore per gli infissi della cucina, del bagno e del soggiorno al piano terra sono diverse da quelle previste in progetto. Sono rispettati ugualmente i parametri aeroilluminanti previsti di 1/8 della superficie netta del vano.
- le dimensioni delle bucatore per gli infissi delle due camere e del bagno al primo piano sono diverse da quelle previste in progetto. Non sono rispettati i parametri aeroilluminanti previsti di 1/8 della superficie netta delle due camere da letto.
- la copertura a due falde del primo piano presenta l'altezza minima e massima diversa da quella progettuale (l'altezza media non va al di sotto della minima abitabile di mt. 2,70).

il piano interrato è ancora completamente al grezzo e, in fase di ultimazione, potranno essere rispettate tutte le misure, quote e altezze di progetto.

Sanabilità delle difformità

Le seguenti difformità riscontrate sul sub 1:

- aumento delle volumetrie e superfici con chiusura e copertura del cortile su tutti i lati;
- fusione della superficie del garage al soggiorno;
- chiusura del loggiato dove è stata ricavata la zona cottura;
- chiusura delle scale esterne che conducono al piano seminterrato;
- la realizzazione della tettoia di circa mq. 20;
- le finestre delle camere da letto più piccole di quella previste in progetto;
- l'altezza di mt. 2,70 nel piano interrato;

- il bagno realizzato nell'intercapedine del piano interrato;
- la sostituzione della grata nell'intercapedine con vetro mattone;

non appaiono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, in quanto le ragioni del credito (anno 2008) sono successive all'entrata in vigore dell'ultima Legge di condono edilizio applicabile e cioè la Legge 326/2003.

- la finestra del soggiorno più piccola;
- la differenza di altezza delle falde di copertura;
- la finestra del bagno più grande rispetto a quella prevista in progetto;
- la realizzazione di tutta l'impiantistica nell'intercapedine;

sono sanabili con richiesta di Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi ex art. 16 comma 2 bis e 3 bis della L.R. 23 del 1985.

Per il subalterno 1, i costi necessari per la rimozione di tutti gli abusi insanabili, compresi i lavori necessari per il ripristino allo stato autorizzato come da progetto, e la regolarizzazione di quelli sanabili descritti in precedenza si possono stimare sommariamente in € 31.000 oltre IVA per un totale di € 37.820,00. In questo importo sono ricomprese anche le sanzioni amministrative e le spese per il tecnico che dovrà predisporre la pratica per il SUAPE di Capoterra per ottenere la piena regolarizzazione tecnico urbanistica dell'immobile.

La seguente difformità riscontrata sul sub 3:

- bucatina delle finestre delle camere da letto al primo piano più piccole di quelle previste in progetto;

non è sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, in quanto le ragioni del credito (anno 2008) sono successive all'entrata in vigore dell'ultima Legge di condono edilizio applicabile e cioè la Legge 326/2003.

Le attuali dimensioni degli infissi non rispettano i requisiti minimi aeroilluminanti di 1/8 della superficie dei vani e deve essere ripristinata la bucatura che tenga conto della reale dimensione dei vani.

- il completamento e ultimazione dei lavori;
- la differenza di altezza delle falde di copertura;
- la diversa dimensione delle bucatore per gli infissi della cucina, del bagno, del soggiorno e del bagno del primo piano.

sono difformità che possono essere regolarizzate con rilascio del Permesso di Costruire in accertamento di conformità ai sensi ex art. 16 comma 2 bis e 3 bis della L.R. 23 del 1985.

Per il subalterno 3, i costi necessari per la rimozione dell'abuso insanabile e la regolarizzazione di quelli sanabili descritti in precedenza si possono stimare sommariamente in € 8.200 oltre IVA per un totale di € 10.400,00. In questo importo sono ricomprese anche le sanzioni amministrative e le spese per il tecnico che dovrà predisporre la pratica per il SUAPE di Capoterra per ottenere la piena regolarizzazione tecnico urbanistica dell'immobile.

Per entrambe le abitazioni, sub 1 e 3, è stato riscontrato, rispetto all'ultimo progetto approvato, una differenza di volumetria e un aumento di superficie coperta che eccede di pochissimo il 2 per cento delle misure progettuali. L'eccedenza rientra nelle tolleranze attualmente previste nella Legge n. 105 del 24/07/2024 "salvacasa".

7 – Possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti

I beni pignorati possono facilmente essere distinti in due singoli lotti.

Un lotto è l'unità immobiliare identificata con il subalterno 1, mentre l'altro è l'unità immobiliare identificata con il subalterno 3. I subalterni 6 e 7 restano beni comuni non censibili, comuni anche alle altre unità della schiera.

Non c'è necessità di provvedere all'identificazione di nuovi confini e frazionamento.

che per le abitazioni indipendenti sia determinata calcolando: il 100 % delle superfici coperte calpestabili, della tramezzatura interna e della muratura esterna fino allo spessore di cm. 40; il 50 % del muro perimetrale di confine con l'altra proprietà; il 25% dei balconi e terrazze scoperti; il 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 35% di patii e porticati; 60% delle verande, 10 % di giardini e cortili (per ville e villini).

SUBALTERNO 1

Calcolo della superficie commerciale

Ambienti dell'immobile	Superficie ottenuta	Superficie commerciale
- superfici coperte calpestabili, tramezzatura interna e muratura esterna piano terra e primo	mq. 81,93	100 % = mq. 81,93
- loggiato (trasformato in zona cottura)	mq. 6,60	35 % = mq. 2,31
- garage (annesso al soggiorno)	mq. 11,20	35 % = mq. 3,92
- locale di sgombero al piano interrato	mq. 51,12	50 % = mq. 25,56
- intercapedine al piano interrato	mq. 26,78	20 % = mq. 5,36
- giardino o cortile	mq. 175,69	10 % = mq. 17,57

La superficie commerciale è di mq. 136,65 che può essere arrotondata a 137 mq.

Il calcolo della superficie commerciale ottenuta non tiene conto degli aumenti di superficie coperta e resa abitabile determinati dagli gli abusi edilizi insanabili che dovranno essere demoliti per il ripristino allo stato di progetto.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile si reputa corretto utilizzare il metodo della stima comparativa con immobili simili per destinazione d'uso, posizione, metratura e stato di manutenzione (caratteristiche intrinseche ed estrinseche) che, di recente, sono stati compravenduti o che sono attualmente in vendita.

Si è eseguita quindi una ricerca dei valori immobiliari dichiarati dall'Agenzia delle Entrate ed estratti dagli atti di compravendita avvenuti di recente oltre ai valori ottenuti dagli annunci delle agenzie immobiliari per alcune abitazioni che attualmente risultano in vendita

nella zona del Rio San Girolamo e lottizzazioni limitrofe lungo il territorio costiero di del Comune Capoterra. I parametri ottenuti sono stati confrontati anche con i valori minimi e massimi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sempre a cura dell'Agenzia delle Entrate al fine di verificare che stiano nel range minimo e massimo stabilito.

Valori Agenzia Entrate sugli atti di acquisto:

Compravendita di Dicembre 2023 immobile categoria A/3 mq. 104 € 160.000;

Compravendita di Marzo 2024 immobile categoria A/7 mq. 159 € 210.000;

Compravendita di Aprile 2024 immobile categoria A/2 mq. 130 € 195.000;

Compravendita di Aprile 2024 immobile categoria A/2 mq. 97 € 150.000;

Compravendita di Giugno 2024 immobile categoria A/2 mq. 134 € 220.000;

Attualmente risultano in vendita due villette nella lottizzazione Rio San Girolamo di cui una caposchiera simile per caratteristiche al subalterno 1 con una consistenza di mq. 150 al prezzo di € 199.000. L'altra, non caposchiera, ha una consistenza di mq. 80 al prezzo di € 150.000

Considerati i valori ricercati e le caratteristiche generali quali lo stato d'uso e di manutenzione in cui attualmente si trova l'immobile, si reputa corretto attribuire un valore a metro quadrato di € 1.500 che rientra nel range dei valori OMI che, per ville e villini nella zona E1 di Capoterra, indicano un valore minimo di € 1.400 e un valore massimo di € 1.900.

Il valore ottenuto sarà: $€ 1.500 \times \text{mq. } 137 = € 205.500$

Al valore ottenuto di € 205.500 vanno detratte le spese necessarie per eliminare gli abusi insanabili con ripristino allo stato assentito e le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica di quelli sanabili calcolati complessivamente in € 37.820.

Il valore dell'immobile è di: $€ 205.500 - 37.820 = € 167.680$.

Sul valore ottenuto di € 167.680 si ritiene opportuno applicare la riduzione del 15 % del valore di mercato determinato dall'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Il valore del subalterno 1 è di $€ 167.680 - 15 \% = € 142.630$

che si può arrotondare a € 143.000

SUBALTERNO 3

Calcolo della superficie commerciale

Ambienti dell'immobile	Superficie ottenuta	Superficie commerciale
- superfici coperte calpestabili, tramezzatura interna e muratura esterna piano terra e primo	mq. 95,63	100 % = mq. 95,63
- loggiato	mq. 6,60	35 % = mq. 2,31
- locale di sgombero al piano interrato	mq. 56,11	50 % = mq. 28,06
- intercapedine al piano interrato	mq. 18,65	20 % = mq. 3,73
- posto auto scoperto	mq. 24,22	10 % = mq. 2,42
- giardino	mq. 44,18	10 % = mq. 4,42

La superficie commerciale è di mq. 136,57 che può essere arrotondata a 137 mq.

Per la ricerca del valore di mercato dell'immobile valgono le considerazioni fatte sul precedente subalterno 1 al quale è stato attribuito un valore unitario di € 1.500 a metro quadrato. Sulla villetta distinta con il subalterno 3 si ritiene corretto diminuire leggermente il paramento unitario a € 1.450 a mq. in considerazione che non è caposchiera come il subalterno 1.

Il valore ottenuto sarà: € 1.450 x mq. 137 = € 198.650

Il prezzo ottenuto è corretto qualora l'immobile fosse ultimato con uno stato di manutenzione medio e, considerato che non è ultimato, come descritto al punto 3, si ritiene corretto diminuire il valore di una percentuale del 30 %.

L'attuale valore di mercato dell'immobile è di € 198.650 – 30 % = € 139.055

Al valore ottenuto di € 139.055 vanno detratte le spese necessarie per eliminare le difformità progettuali insanabili e le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica di quelli sanabili calcolati complessivamente in € 10.400.

Il valore dell'immobile è di: € 139.055 – 10.400 = € 128.655,00.

Sul valore ottenuto di € 128.655 si ritiene opportuno applicare la riduzione del 15 % del valore di mercato determinato dall'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Il valore del subalterno 3 è di € 128.655 – 15 % = € 109.357

che può essere arrotondato a € 110.000,00

14 – Spese fisse di gestione, manutenzione, spese condominiali.

Non si sono reperite informazioni su spese fisse di gestione, manutenzione e spese condominiali trattandosi di villini a schiera indipendenti, con pochissime parti di utilizzo comune.

15 – Check list documentazione articolo 567 comma secondo c.p.c.

E' stata predisposta la check list ed allegata in file autonomo.

Geometra Franco Bacchiddu

Cagliari 11 Settembre 2024

Documentazione allegata

- fotografie interne ed esterne;
- visure catastali storiche;
- planimetrie catastali degli immobili;
- permessi edilizi ed elaborati grafici allegati;
- risposta dell'AdE sull'esistenza di contratti di locazione;
- planimetrie dello stato di fatto degli immobili;
- copia atto notarile di provenienza;
- verbali di sopralluogo;
- check list dei controlli sulla documentazione art. 567 comma secondo c.p.c;

