

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIA



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. N°367/2020



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Flaminia IELO

Creditore pignorante

UNIONE BANCHE ITALIANE S.P.A.

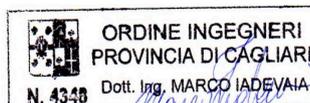
Debitore

Sig. ***** *****

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Marco IADEVAIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

| | | |
|------|--|----|
| 1. | Premessa..... | 3 |
| 2. | Svolgimento delle operazioni peritali..... | 7 |
| 3. | Risposta ai quesiti | 10 |
| 3.1 | Quesito n.1- Informativa al debitore..... | 10 |
| 3.2 | Quesito n.2- Analisi della documentazione..... | 10 |
| 3.3 | Quesito n.3- Descrizione degli immobili pignorati..... | 16 |
| 3.4 | Quesito n.4- Verifica della conformità dei dati..... | 25 |
| 3.5 | Quesito n.5- Eventuali variazioni catastali..... | 26 |
| 3.6 | Quesito n.6- Interpretazione urbanistica e verifica della conformità | 26 |
| 3.7 | Quesito n.7- Possibile vendita dei beni in lotti..... | 29 |
| 3.8 | Quesito n.8- Nominativi comproprietari..... | 30 |
| 3.9 | Quesito n.9- Verifica dello stato attuale dell'immobile | 30 |
| 3.10 | Quesito n.10- Verifica della disponibilità dell'immobile | 31 |
| 3.11 | Quesito n.11- Presenza di eventuali vincoli | 31 |
| 3.12 | Quesito n.12- Presenza di diritti demaniali o di usi civici..... | 32 |
| 3.13 | Quesito n.13- Determinazione del valore dell'immobile..... | 32 |
| 3.14 | Quesito n.14- Spese di gestione e manutenzione..... | 36 |
| 3.15 | Quesito n.15- CHECK LIST..... | 36 |
| 4. | Conclusioni..... | 36 |
| 5. | Elenco degli allegati..... | 37 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premessa

In data 16/05/2022 l'Ill.ma Dott.ssa Flaminia Ielo, Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, conferiva al sottoscritto Dott. Ing. Marco Iadevaia, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4348 ed all'Albo dei Periti di codesto Tribunale, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 367/2020.

Prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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

2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, 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;

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

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

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

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

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

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"

f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

AUTORIZZA

sin d'ora il C.T.U. ad estrarre copia su supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza ed ai contratti di locazione o affitto registrati).

Svolgimento delle operazioni peritali

Per definire compiutamente le caratteristiche e lo stato degli immobili in oggetto e quindi formulare le risposte ai quesiti di cui sopra, lo scrivente ha proceduto agli accertamenti di rito. Dopo l'udienza di nomina ed il relativo giuramento, il sottoscritto consulente ha acquisito presso il portale telematico del Tribunale di Cagliari i fascicoli e ne ha estratto copia digitale.

Prioritariamente, in data 24/08/2022, è stata inoltrata agli uffici del Comune di Sarroch la formale richiesta di accesso agli atti, tramite PEC, finalizzata all'acquisizione dei titoli abilitativi rilasciati relativi agli immobili in oggetto, ed eventuali concessioni edilizie in sanatoria, autorizzazioni, al certificato di agibilità/abitabilità ed ogni altro documento utile a rispondere ai quesiti posti.

Quindi, in data 25/08/2022 la richiesta veniva acquisita e protocollata al n.13337 del 25/08/2022, e previo appuntamento con l'ufficio tecnico il sottoscritto si recava, in data 7/10/2022, presso il Comune di Sarroch per selezionare la documentazione di cui estrarne copia. In data 17/10/2022 veniva trasmessa, tramite PEC, la documentazione richiesta.

La documentazione di cui sopra, relativamente all'immobile n.1, consiste copia della concessione edilizia n.56 del 14/09/1999, la relazione approvata, la relazione approvata dalla USL, la relazione tecnica di progetto, la tavola planimetria approvata, la tavola stato attuale approvata, la dichiarazione del proprietario approvata USL, la tavola stato attuale approvata USL, la tavola progetto approvata USL, la tavola planimetria approvata USL, relazione approvata USL, copia diritti di segreteria, la copia della polizza fidejussoria, il computo metrico approvato, la dichiarazione del tecnico, il prospetto della determinazione del costo di costruzione, le piante i prospetti e le sezioni, la determinazione n.223 del 15/09/1999, la dichiarazione sostitutiva di proprietà e la tavola del progetto approvato.

La documentazione relativa all'immobile n.2 consiste in una copia della concessione edilizia n.94/1994 del 14/02/1994, la relazione approvata, la relazione tecnica di progetto, la richiesta concessione edilizia, la tavola uno, due e tre approvate, la tavola unica approvata USL, la relazione approvato USL, comunicazione inizio lavori, atto di compravendita del lotto, il prospetto della determinazione costo di costruzione, oneri concessori e i diritti di segreteria.

Inoltre, tra la documentazione è presente una copia della concessione edilizia n.58/1998 del 16/09/1998 (variante in corso d'opera), la relazione approvata, la relazione tecnica di progetto, la richiesta concessione edilizia, la tavola unica approvata, la tavola unica approvata USL, la relazione approvato USL, il prospetto della determinazione costo di costruzione, il costo di costruzione e i diritti di segreteria.

A seguito dei sopralluoghi eseguiti ed esaminata la documentazione acquisita, è stato richiesto al Comune di Sarroch la verifica della presenza di ulteriore documentazione tecnica e/o autorizzazioni relative ai due immobili. L'Ufficio tecnico, in data 08/03/2023, ha comunicato la presenza di ulteriore documentazione oltre a quella già trasmessa e si quindi richiesto l'estrazione delle relative copie.

Quindi, l'ufficio tecnico ha trasmesso il certificato di agibilità dell'immobile, sito in piazza Italia, del 18/06/2015. Grazie alla collaborazione del sig. *****, che ha fornito indicazioni in merito alle pratiche edilizie trasmesse è stato possibile richiedere la documentazione non ancora inviata dal Comune di Sarroch. Quindi in data 13/03/2023 è stata richiesta al Comune la documentazione inerente la DUA (Dichiarazione Autocertificativa Unica) del 2022, nella medesima data il Comune ha trasmesso la documentazione richiesta.

In data 30/08/2023 è stato richiesto al Comune di Sarroch se tale pratica edilizia fosse stata conclusa e se fosse stata presentata la relativa segnalazione certificata relativa all'agibilità, ma il Comune ha comunicato, per le vie brevi, che la pratica non è stata ancora conclusa.

Si è acquisito, in data 29/09/2022, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, la copia delle planimetrie catastali e le relative visure catastali storiche, è stata inoltre richiesta una nuova visura catastale storica, in data 02/09/2023, per l'immobile sito in Piazza Italia, vista la presenza della pratica edilizia suindicata.

In data 08/03/2023, è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate -Servizio di pubblicità immobiliare- l'elenco sintetico delle formalità dei due immobili, unitamente all'ispezione ipotecaria relativa alla nota di trascrizione registro generale n.30543, registro particolare n.22342 -n.28 del 24/11/2020.

Acquisita la documentazione si è proceduto all'analisi della stessa e alla predisposizione di quanto necessario per lo svolgimento del sopralluogo.

In data 07/02/2023 è stato contattato il referente dell'Istituto vendite giudiziarie, (Dott. *****) allo scopo di fissare una data per l'accesso presso uno degli immobili oggetto di pignoramento (Unità negoziale n.2), al fine di poter svolgere il sopralluogo per effettuare i rilievi metrici e redigere la documentazione fotografica.

Il sopralluogo è stato fissato per il giorno 17/02/2022 alle ore 14.00.

Il giorno indicato il sottoscritto si è recato in Sarroch, via Vivaldi, presso l'immobile oggetto di pignoramento, dove era presente il dott. ***** con il quale ci si è recati presso l'immobile interessato. Qui era presente il sig. ***** ***** che ha permesso l'accesso al bene ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali, al termine delle operazioni si è quindi redatto il verbale di sopralluogo.

In occasione del sopralluogo, considerato che la nota raccomandata, contenente l'informativa del debitore, era tornata al mittente per compiuta giacenza, la stessa informativa è stata consegnata a mano al sig. ***** *****.

Sempre durante il sopralluogo si è concordata, con l'esecutato, la data per il sopralluogo nel secondo immobile, sito in Piazza Italia n.6 sempre nel Comune di Sarroch, per il giorno 27/02/2023.

Nella data concordata, il 27/02/2023, è stato effettuato il secondo sopralluogo in cui oltre ad effettuare il rilievo nell'immobile sito in Piazza Italia 6, ci si è recati anche nell'immobile di via Vivaldi per completare i rilievi metrici e la documentazione fotografica mancante.

In occasione del sopralluogo, anche in virtù di alcune difformità rilevate e di una ulteriore eventuale pratica edilizia presente come suindicato, ma non trasmessa dall'ufficio tecnico, si è concordato di effettuare un terzo sopralluogo.

In data 24/08/2022, tramite PEC, è stato richiesto agli uffici dell'Agenzia delle Entrate la verifica della presenza di eventuali contratti di locazione relativi all'immobile in oggetto. A seguito del mancato riscontro si è proceduto con successivi solleciti. In data 19/04/2023 è pervenuto, tramite PEC, il riscontro alla nota con la quale l'Agenzia delle Entrate ha segnalato la presenza di un contratto di locazione per l'immobile n.1 (Locale commerciale Piazza Italia n.6) registrato il 22/02/2011 contratto di locazione serie 3, n.1105, tale contratto è stato allegato alla nota di riscontro.

In data 24/08/2022, si è richiesto tramite PEC, all'Avv. ***** ***** , chiarimenti in merito alla documentazione contenuta nel fascicolo digitale, più precisamente dell'assenza del certificato di stato civile dell'esecutato, non essendo pervenuto nessun riscontro in merito, in data 15/03/2023, lo scrivente ha richiesto, al Comune di Sarroch, copia del certificato di stato civile che è stato tempestivamente trasmesso dallo stesso Ente, tramite PEC, in data 21/03/2023.

L'immobile sito in Piazza Italia ricade all'interno di un maggior fabbricato ed è stato necessario, come da quesito n.14, richiedere 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. Il signor ***** ha dichiarato, durante il sopralluogo del 26/04/2023, che non esiste un regolamento condominiale.

Per verificare la conformità urbanistico-edilizia degli immobili alla normativa, è stato confrontato lo stato di fatto dei fabbricati, rilevato in occasione del sopralluogo, con la documentazione tecnica acquisita presso gli uffici comunali.

A seguito delle difformità riscontrate nell'immobile, il sottoscritto CTU, in data 20/04/2023 ha contattato l'ufficio tecnico del Comune di Sarroch per definire le possibili modalità di regolarizzazione degli immobili rispetto ai titoli abilitativi rilasciati.

In data 24/04/2023 il sottoscritto si è recato presso gli uffici comunali per effettuare tale verifica.

E' stato acquisito l'elenco delle formalità, ispezioni ipotecarie allegate alla presente, al fine di verificare la rispondenza di quanto riportato nella relazione notarile al predetto elenco aggiornato e per accertare la presenza di eventuali ulteriori trascrizioni successive alla data di trascrizione dell'atto esecutivo -Verbale di pignoramento.

Il CTU, considerati i ritardi maturati per l'indisponibilità all'esecuzione dei sopralluoghi, ha richiesto al Giudice una proroga ai termini di consegna della relazione di consulenza di giorni 150, la richiesta è stata accolta.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali e l'acquisizione di ulteriore documentazione, tra cui un atto notarile relativo all'immobile sito in Piazza Martiri d'Italia e la presenza di una pratica edilizia in corso, sono emersi alcuni aspetti di cui l'illustrissimo Giudice è stato informato e che ha richiesto una ulteriore proroga dei termini di conclusione dell'incarico.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1 (INFORMATIVA AL DEBITORE)

Il CTU, con raccomandate A/R n. 20047597498-8, ha provveduto ad inviare la documentazione "informativa al debitore" predisposta dagli Uffici del Tribunale. In data 04/10/2022 è ritornata al mittente, per compiuta giacenza, la comunicazione inviata al sig.

In occasione del sopralluogo, in data 17/02/2023 è stata consegnata a mano al sig.

***** l'informativa al debitore.

QUESITO N. 2 (ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE)

Il CTU ha verificato la completezza della documentazione in atti, ad eccezione del certificato dello stato di famiglia, riscontrando la presenza dell'atto di pignoramento immobiliare, dall'esame del quale si è rilevato che gli immobili oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare sono stati individuati come di seguito descritti:

Per la quota 1/1 del diritto di proprietà:

in Comune di SARROCH (CA)

UNITA' NEGOZIALE N.1

IMMOBILE N.1

Cat. FABBRICATI-Foglio 29-Particella 2428-Sub 9- Cat. C1-Consistenza 94 mq-Piazza Italia n.6- Piano T.

E' opportuno segnalare che, nell'atto notarile stipulato dal notaio dott.ssa Maria Cristina Lobina, repertorio n.36326 -raccolta 12135 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari nn.4154/5878 del 01/03/2011 si legge: "*Le parti precisano che all'immobile destinato ad uso commerciale, già identificato con il mappale 2428, sub. 6, costituente parte dell'immobile come sopra descritto, compete inoltre la quota pari a 23,77 (ventitre virgola settantasette) millesimi di proprietà del cortile comune interno, identificato con il mappale 2428, sub. 8, meglio descritto nell'elaborato planimetrico che trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto a rogito del dr. Ercole Bartoli, notaio in Cagliari, in data 28 febbraio 2000, rep. n. 79535, meglio infra precisato, con accesso dal passo carraio della via Roma.*

La parte acquirente su detto cortile, avrà diritto di passaggio carraio e pedonale, nonché la possibilità di carico, scarico e parcheggio su una porzione che è stata già tra i comproprietari individuata in una planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "C" al sopraccitato atto a rogito del dr. Ercole Bartoli del 28 febbraio 2000."

La quota suindicata del mappale 2428, sub 8 NON E' PRESENTE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO pertanto non sottoposta ad esecuzione forzata per espropriazione.

INOLTRE, SECONDO LA TOPONOMASTICA DEL COMUNE DI SARROCH, SEMBREREBBE CHE PIAZZA ITALIA SIA UN ABBREVIAZIONE DI PIAZZA MARTIRI D'ITALIA.

IMMOBILE N.2

Cat. FABBRICATI-Foglio 29-Particella 2952-Sub 9- Cat. A2-Consistenza 8 vani-Via Vivaldi n.9/11- Piano ST1

SI SEGNALE CHE, IN RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE N.2, L'INDIRIZZO DELLO STESSO E' VIA VIVALDI N.6- E NON N.9/11.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

1/1 PROPRIETA' IN COMUNE DI SARROCH (CA)

UNITA' NEGOZIALE N.1

IMMOBILE N.1

-Cat. FABBRICATI -Fgl.29-Part.2428-Sub.9-Nat.C.1.-Cons.94 mq-Piazza Italia n.6-Piano Terra

IMMOBILE N.2

-Cat.-FABBRICATI – Fgl.29-Part.2952-Sub.-Nat.A2- Cons.8 vani –via Vivaldin.9/11-Piano ST1

QUADRO SINOTICO DELLA PROVENIENZA DEL VENTENNIO



Provenienza ipotecaria unità negoziale n.1.

Situazione catastale unità catastale n.1

Gli immobili staggiti in ditta ***** ***** , nato in Cagliari il ***** , per 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni, sono identificati presso il C.F. di Sarroch con il Fl.29:

- Particella 2428 Sub.9 (CTG. C1 Piazza Italia n.6 Piano T-mq.94) in forza di fusione del 26.01.2000 n. B00259 della particella 2428/2 e della particella 2428/6;
- Particella 2952 Subalterno-(CTG. A2 Via Vivaldi n.9/11 Piano S1-T-1, vani 8 mq 191) in forza di costruzione dell'11.01.2008 prot.n. CA0016312, realizzato sul terreno identificato presso il C.T. con il Fl. 29 particella 2952 (Ente Urbano giusta tipo mappale del 11.12.2006 prot.n. CA 0357192) ex particella 2171 ex particella 56 tale già dall'impianto meccanografico del 14.05.1985.

Immobili di ***** ***** nato in Cagliari il ***** per 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni, pervenuti in virtù dei seguenti atti:

- ½ della proprietà degli immobili staggiti con compravendita a rogito di Lobina Maria Cristina Notaio in Assemini del 23.02.2011 REP.36326/12135, Trascritta presso l'Agencia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/RE) di Cagliari ai NN.4154/5878 del 01.03.2011, da ***** ***** nata in Cagliari il 29.11.1967;
- ½ della proprietà della particella 2428/9 con compravendita a rogito di Bartoli Ercole Notaio in Cagliari del 28.02.2000 REP.79535, Trascritta presso l'Agencia delle Entrate (Servizi Pubblicità imm/RE) di Cagliari ai NN.5413/8483 del 24.03.2000, da Vacca Adalgisa nata in Sarroch il 20.02.1927;
- ½ della proprietà della particella 2171 C.T. con compravendita rogito di Giua Marassi Vittorio Notaio in Cagliari del 30.12.1993, REP. 78491/13949, trascritta presso l'Agencia delle Entrate (Servizi Pubblicità imm/RE) di Cagliari ai NN. 1168/1637 del 26.01.1994, da Pala Assunta nata in Sarroch il 15.08.1935, Pala Giovanni nato in Sarroch il 2.09.1918 e Pala Gavino nato in Sarroch il 24.07.1932.

Alla venditrice ***** ***** erano pervenuti per ½ della proprietà con compravendita a rogito di Bartoli Ercole Notaio in Cagliari del 28.02.2000 REP.79535 e a rogito di Giua

Marassi Vittorio Notaio in Cagliari del 30.12.1993 REP.78491/13949, citati nei passaggi precedenti.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DEGLI IMMOBILI

TRASCRIZIONE A FAVORE del 26.01.1994-Registro particolare 1168 Registro generale 1637 Pubblico ufficiale Giua Marassi Vittorio Repertorio 78491 del 30.12.1993 Atti tra vivi-compravendita-immobili siti in Sarroch.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 24.03.2000-Registro particolare 5413 Registro generale 8483 Pubblico ufficiale Bartoli Ercole Repertorio 79535 del 28.02.2000-Atti tra vivi-compravendita-immobili siti in Sarroch.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 01.03.2011-Registro Particolare 4154 Registro generale 5878 Pubblico ufficiale Lobina Maria Cristina Repertorio 36326/12135 del 23.02.2011- Atti tra vivi-compravendita-immobili siti in Sarroch.

ISCRIZIONE CONTRO_IPOTECA VOLONTARIA NN.915/ 5879 del 01.03.2011 di euro 326.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 163.000,00- Notaio M.C. Lobina del 23.01.2011- durata anni 30.

A favore

Banca Popolare di Bergamo S.P.A., Sede: Bergamo, per 1/1 proprietà unità negoziale n.1

Contro

***** *, nato a Cagliari il ***** , C.F. ***** , per 1/1 proprietà unità negoziale n.1

UNITA' NEGOZIALE N.1

-Sarroch NCEU FL.29 Particella n.2428 sub.9

CTG C.1. Piazza Italia n.6 -P.T. MQ 94

-Sarroch NCEU FL.29 Particella 2952

CTG.A2 Via Vivaldi n.9/11 Piano S-T-1, VANI 8

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE NN.1588/11014 del 16.04.2018- di euro 79.303,74 derivante da ruolo del 10.04.2018 di euro 39.651,87.

UNITA' NEGOZIALE N.1

Comune di Sarroch (CA)-Catasto Fabbricati-Sezione urbana Foglio 27-Particella 274-Subalterno n.9-A2-ABITAZIONE DI TIPO CIVILE-Consistenza 6,5 vani (N.B. IMMOBILE ESCLUSO DALLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE)

UNITA' NEGOZIALE N.2

Immobile n.1

Comune di Sarroch (CA)-Catasto Fabbricati-Sezione urbana Foglio 29-Particella 2428-Subalterno n.9-C1 NEGOZI E BOTTEGHE-Consistenza 94 mq-Piazza Italia 6

Immobile n.2

Comune di Sarroch (CA)-Catasto Fabbricati-Sezione urbana Foglio 29-Particella 2952-A2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, consistenza 8 vani-via Vivaldi 9/11-Piano 1ST

A favore

Agenzia delle Entrate-Riscossione, sede Roma, c.f. 13756881002 , relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota 1/15 (ESCLUSO DALLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE) e relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE).

Contro

***** , nato a Cagliari il ***** , C.F. ***** , per 1/1 proprietà unità negoziale n.1

ATTO GIUDIZIARIO del 29/10/2020, n. rep.3419, Ufficiale Giudiziario C.F. 92110450928, Sede CAGLIARI-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota di trascrizione Registro generale n.30543, Registro particolare n.22342, presentazione n.28 del 24/11/2020.

UNITA' NEGOZIALE N.1

Immobile n.1

Comune di Sarroch (CA)-Catasto Fabbricati-Sezione urbana Foglio 29-Particella 2428-Subalterno n.9-C1 NEGOZI E BOTTEGHE-consistenza 94 mq-Piazza Italia 6

Immobile n.2

Comune di Sarroch (CA)-Catasto Fabbricati-Sezione urbana Foglio 29-Particella 2952-A2 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE- consistenza 8 vani-via Vivaldi 9/11-Piano 1ST

A favore

UBI FINANCE SRL, Milano 06132280964, per 1/1 proprietà unità negoziale n.1

Contro

***** , nato a Cagliari il ***** , C.F. ***** , per 1/1 proprietà unità negoziale n.1

Quesito 2 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.;

Il sottoscritto CTU ha verificato che il creditore procedente avesse depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, accertata l'assenza sono state richieste indicazioni in merito, non essendo pervenuto nessun riscontro a riguardo, in data 15/03/2023 lo scrivente CTU ha provveduto a richiedere, al Comune di Sarroch, copia del certificato di stato civile che è stato tempestivamente trasmesso, tramite PEC, dallo stesso Ente in data 21/03/2023.

Il certificato di stato civile rilasciato, allegato alla presente relazione di consulenza, è di stato libero, quindi il signor ***** risulta oggi "DI STATO LIBERO".

Inoltre, il Comune ha trasmesso l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio n.12 P.2 S A Anno 1990, dal quale si evince che il signor ***** ***** si è unito in matrimonio con la signora ***** ***** in data 04/09/1990. Nelle annotazioni a margine si legge: "con accordo concluso innanzi all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Sarroch in data 19/10/2015 di cui all'atto iscritto nel registro di matrimonio del predetto Ufficio di Stato Civile al n.7 P.2S.C e confermato in data 20 novembre 2015 con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei precedenti registri al n.10 P.2 S.C, sono cessati gli effetti civili del matrimonio contratto da ***** ***** e ***** *****".

A seguito dell'acquisizione della documentazione, risulta indispensabile precisare che il signor ***** ***** ha acquistato entrambi i beni relativi all'unità negoziale 1 (immobile n.1 e immobile n.2) quando era coniugato con la signora ***** ***** , in regime di comunione dei beni, e pertanto il signor ***** risultava proprietario della quota pari a ½.

Con atto del notaio Maria Cristina Lobina del 01/03/2011, registro particolare 4154 registro generale 5878 effettuato in ottemperanza agli accordi di separazione consensuale omologata dal Tribunale Ordinario di Cagliari in data 28 gennaio 2010, R.G. 8747/2009, cron 8255, si consolida in capo al signor ***** la piena e perfetta proprietà di entrambi gli immobili essendo già proprietario della restante quota ideale pari a ½ pro-indiviso.

QUESITO N. 3 (Descrizione degli immobili pignorati)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono due distinti, l'immobile n.1 e l'immobile n.2 che di seguito saranno descritti.

IMMOBILE N.1

L'oggetto di pignoramento è il seguente immobile:

Comune di Sarroch (CA)-Catasto Fabbricati-Sezione urbana Foglio 29-Particella 2428-Subalterno n.9-C1 NEGOZI E BOTTEGHE-Consistenza 94 mq-Piazza Italia 6.

L'immobile è un locale commerciale, ad uso rosticceria-pizzeria gastronomia da asporto attualmente in attività, sito in Piazza Italia n.6 (Piazza Martiri d'Italia) nel Comune di Sarroch e si sviluppa su un unico livello al piano terra, di un maggior fabbricato che si articola su due livelli fuori terra.

L'immobile è situato nella piazza Italia, al centro del paese di Sarroch in prossimità dei servizi principali.

L'immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione in forza della concessione edilizia n.56 del 14/09/1999, dalla relazione allegata al titolo abilitativo indicato si evince che il fabbricato originale, oggetto dell'intervento, risale ad un periodo antecedente il 1965 e per i due magazzini è stata prevista la demolizione e successiva ricostruzione in quanto, viste le precarie condizioni in cui versavano, non era possibile prevedere il risanamento conservativo. Nella parte restante dell'immobile è stata realizzata la suddivisione in due vani mediante una parete in alluminio, con la funzione di separare la zona laboratorio dall'area vendita. I lavori, oltre a riqualificare l'immobile, sono stati necessari per adeguare lo stesso locale alla normativa relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche, disciplinate dalla legge 13/1989.

E' presente il certificato di agibilità del 18/06/2015, dal quale si evince che i lavori sono stati iniziati il giorno 11/02/2000 ed ultimati in data 12/02/2001, ed è presente una concessione edilizia in variante n.40 del 27/06/2000.

Nell'anno 2022, tramite DUA, ricevuta SUAPE del 13/05/2022 sono stati eseguiti dei lavori per la realizzazione di un servizio igienico da riservare alla clientela, un ripostiglio ed un bancone per la vendita. Tale pratica edilizia, secondo quanto comunicato dall'Ufficio tecnico del Comune, non risulta ancora conclusa, non è stata infatti presentata la dichiarazione di fine lavori e la nuova richiesta di agibilità.

Come si evince dall'atto di compravendita (Rep. N.36326/12135 del 23/02/2011) la copertura costituisce terrazza di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare distinta in catasto mappale 2428 sub.1 di proprietà del sig. Vacca Luigi e dei suoi aventi causa.

E' opportuno segnalare che, nell'atto notarile stipulato dal notaio dott.ssa Maria Cristina Lobina, repertorio n.36326 -raccolta 12135 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari nn.4154/5878 del 01/03/2011 si legge: *"Le parti precisano che all'immobile destinato ad uso commerciale, già identificato con il mappale 2428, sub. 6, costituente parte dell'immobile*

come sopra descritto, compete inoltre la quota pari a 23,77 (ventitre virgola settantasette) millesimi di proprietà del cortile comune interno, identificato con il mappale 2428, sub. 8, meglio descritto nell'elaborato planimetrico che trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto a rogito del dr. Ercole Bartoli, notaio in Cagliari, in data 28 febbraio 2000, rep. n. 79535, meglio infra precisato, con accesso dal passo carraio della via Roma.

La parte acquirente su detto cortile, avrà diritto di passaggio carraio e pedonale, nonché la possibilità di carico, scarico e parcheggio su una porzione che è stata già tra i comproprietari individuata in una planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "C" al sopraccitato atto a rogito del dr. Ercole Bartoli del 28 febbraio 2000."

La quota suindicata del mappale 2428, sub 8 NON E' PRESENTE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO e pertanto non sottoposta ad esecuzione forzata per espropriazione e quindi **ESCLUSA** dalla presente esecuzione immobiliare.

Dal sopralluogo, e come si è riportato nella documentazione fotografica, si è riscontrato che almeno una muratura esterna è realizzata con mattoni in argilla tradizionale tipo "ladiri", durante il sopralluogo il sig. ***** ha informato lo scrivente che durante l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione, lungo la muratura esterna descritta, è stato realizzato un contromuro in aderenza, realizzato con mattoni in laterizio forati, nella planimetria catastale tale elemento è stato evidenziato attraverso una doppia linea.

Il prospetto che si affaccia sulla Piazza Italia è finita con intonaco civile e tinteggiatura, mentre il prospetto che affaccia sul cortile è finito anch'esso con intonaco civile, ma è priva di tinteggiatura esterna.

L'accesso al locale avviene dalla Piazza Italia, l'ingresso è dotato di serranda metallica ed è coronato da un arco rifinito con mattoni laterizi faccia a vista ed è rientrato rispetto al filo strada ed ospita una rampa ed un pianerottolo d'accesso, preceduto da un gradino. La relativa pavimentazione è realizzata in materiale lapideo.

Il locale si affaccia su un cortile condominiale esterno, escluso dalla presente procedura esecutiva, sul quale è presente un accesso diretto allo stesso locale, il cortile è dotato di un proprio ingresso indipendente sito nella via Roma, ed è presente un posto auto di pertinenza del locale.

Si ricorda che il cortile condominiale esterno descritto è escluso dalla presente procedura esecutiva.

E' presente un infisso metallico in alluminio unico, in cui è presente la porta di accesso al locale, oltrepassata la quale si raggiunge lo spazio vendita che ospita alcuni tavoli, in questo ambiente è presente un bancone con sviluppo planimetrico ad "L" realizzato con una lastra in materiale lapideo (granito) della larghezza di circa 25 cm posato su una muratura in laterizio di altezza circa 130 cm, nella parte opposta alla sala è presente un piano di lavoro adiacente al bancone, anch'esso con una finitura in granito.

La zona vendita e la zona di lavoro suindicata si trovano a quote differenti a causa di un gradino (vedi documentazione fotografica).

In adiacenza all'ingresso è presente un disimpegno/antibagno in cui è presente un lavabo, dal quale si accede ad un bagno dotato dei servizi igienici per portatori di handicap (un wc ed un lavabo), questo ambiente è dotato di una finestra. Dalla parte opposta dell'antibagno è presente un ambiente ripostiglio privo di finestra.

La zona vendita è collegata con la zona laboratorio, in cui è presente una finestra che si affaccia sul cortile interno.

Dal laboratorio si raggiunge, tramite il disimpegno, la zona cucina che presenta anch'essa una finestra che si affaccia sullo stesso cortile.

Nella zona laboratorio sono presenti dei piani di lavoro, un forno elettrico per la cottura delle pizze e dei frigoriferi, è presente un vano passa-vivande tra il locale laboratorio e la zona vendita.

La zona cucina è collegata direttamente al locale deposito ed è separata da un tramezzo che divide la zona che ospita i fornelli da un'altra zona destinata al lavaggio delle stoviglie.

Nel locale deposito sono alloggiate delle celle frigorifere per la conservazione delle derrate alimentari ed è presente una finestra ed una porta finestra che collega il locale con il cortile esterno.

Infine, attraverso il locale deposito si raggiunge lo spogliatoio ed il bagno, entrambi dotati di finestre. Nel locale bagno sono presenti i seguenti sanitari: wc, lavabo e piatto doccia.

Le altezze interne variano da un massimo di 298 cm in corrispondenza della zona ingresso-vendita a 272/273 cm nella zona bancone e laboratorio, infine nella zona cucina deposito l'altezza interna è pari a 276 cm. E' presente un gradino tra la zona vendita e il bancone.

La pavimentazione del locale è realizzata con piastrelle in materiale ceramico, molte pareti del locale sono rivestite con piastrelle ceramiche e la restante superficie è finita con intonaco civile e tinteggiatura. La superficie interna dei soffitti è finita con intonaco civile e tinteggiatura.

Si segnala la presenza di evidenti fenomeni di infiltrazione d'acqua (verosimilmente meteoriche), nell'intradosso del soffitto, in corrispondenza della zona laboratorio e del bancone situato nella zona vendita, nella documentazione fotografica allegata sono riportate le relative immagini.

Le tramezzature interne sono, con elevata probabilità, realizzate con mattoni forati in laterizio, le finiture superficiali delle pareti e degli intradossi dei solai sono realizzate mediante intonaco al civile e tinteggiatura.

Le soglie dei davanzali degli infissi esterni sono in materiale lapideo.

Gli infissi esterni presentano telai fissi e mobili in alluminio, alcuni infissi interni sono in alluminio e altri in legno tamburato.

Visto lo sviluppo planimetrico irregolare dell'edificio, gli spessori variabili delle murature realizzate in diverse epoche, l'impossibilità di procedere direttamente alla misurazione di tutti gli spessori delle stesse per la presenza di alcuni edifici in aderenza, vista inoltre la presenza di arredi e attrezzature durante le fasi di rilievo, le misure riportate e le superfici

degli ambienti, in parte desunte da elaborati grafici, sono da considerarsi indicative e con un margine di tolleranza dimensionale in eccesso o in difetto.

Le superfici sono riassunte nella seguente tabella:

| Descrizione ambiente | Superficie utile calpestabile (mq) |
|---|------------------------------------|
| 1-Sala vendita | 40,01 |
| 2-Laboratorio | 27,24 |
| 3-Cucina | 17,80 |
| 4-Spogliatoio | 3,00 |
| 5-Bagno | 3,04 |
| 6-Deposito | 13,36 |
| 7- Bagno clienti | 3,33 |
| 8-Disimpegno | 2,27 |
| 9- Ripostiglio | 1,20 |
| SUPERFICIE UTILE TOTALE CALPESTABILE | 111,25 mq |
| Ingresso lato piazza Italia- esterno | 5,40 mq |

Di seguito si procederà con la descrizione degli impianti tecnologici.

Impianti: sembra che gli impianti tecnologici risalgano all'epoca di ristrutturazione dell'immobile e che non abbiano subito, nel tempo, interventi sostanziali di adeguamento/ammodernamento. Tutti gli impianti sembrano in un discreto stato di manutenzione, compatibilmente con la vetustà degli stessi.

Impianto idrico: l'impianto idrico di adduzione è realizzato con tubazioni in rame, sottotraccia.

Impianto elettrico: E'un impianto realizzato sottotraccia, sono presenti alcuni quadri elettrici, le prese elettriche sono anch'esse sottotraccia e dotate di placche di finitura in materiale plastico.

Impianto citofonico: non è presente un impianto citofonico.

Impianto telefonico: è presente l'impianto telefonico.

Impianto di allarme: è presente un impianto di allarme.

Impianto di condizionamento: sono presenti unità di climatizzazione a pompa di calore.

Impianto di produzione acqua calda sanitaria: è presente una caldaia a GAS, quest'ultima localizzata su una parete esterna nel prospetto posteriore.

Impianto a GAS: è presente un impianto a GPL, per l'alimentazione dei fuochi della cucina e della caldaia per la produzione di ACS.

Non è stato possibile testare la funzionalità di tutti gli impianti tecnologici, ma il proprietario ha dichiarato la funzionalità degli stessi, e lo stato di manutenzione risulta compatibilmente con l'età di installazione.

In occasione della presentazione della richiesta di agibilità sono state presentate al Comune le dichiarazioni di conformità degli impianti.

E' opportuno segnalare che il sig. *****, in occasione del sopralluogo, ha informato che non esiste un regolamento condominiale.

Non è stato possibile richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area su cui insiste l'immobile, in quanto l'acquisizione dello stesso è esclusivamente riservato ai soli terreni, come specificato nel decreto di nomina dello scrivente C.T.U., pertanto la destinazione urbanistica dell'area e i vincoli presenti su di essa sono stati comunicati dall'ufficio tecnico del Comune di Sarroch, ma non è presente un documento formale che li attesti. Secondo quanto comunicato dall'Ufficio tecnico, la zona urbanistica in cui ricade l'immobile dovrebbe essere la zona omogenea B1 (secondo lo strumento urbanistico comunale) e ricade all'interno della perimetrazione del "Centro di antica e prima formazione" (PPR-Piano Paesaggistico Regionale Sardegna - legge 25 novembre 2004, n.8). L'area sembrerebbe ricadere nell'Ambito di paesaggio "02 Nora" secondo quanto disciplinato dal PPR-Piano Paesaggistico Regionale Sardegna - legge 25 novembre 2004, n.8.

Infine, dalla carta di pericolosità idraulica (Norme di attuazione del P.A.I.-Piano di Assetto Idrogeologico) sembrerebbe che l'immobile ricada in una area a rischio idrogeologico Hi4-pericolosità idraulica molto elevata.

IMMOBILE N.2

Il secondo immobile oggetto di pignoramento è il seguente:

Comune di Sarroch (CA)-Catasto Fabbricati-Sezione urbana Foglio 29-Particella 2952-A2 Abitazione di tipo civile, consistenza 8 vani-via Vivaldi 9/11-Piano 1ST.

L'immobile è un fabbricato ad uso residenziale indipendente che si articola su tre livelli, uno seminterrato e due fuori terra ed insiste su un lotto della superficie di circa 346 mq.

L'immobile è sito nella via Vivaldi, zona residenziale del Comune di Sarroch, in cui la tipologia edilizia prevalente è l'unità immobiliare indipendente e si trova in prossimità del centro del paese.

L'immobile è realizzato in aderenza, su un lato, al lotto adiacente, mentre i restanti tre prospetti, compreso quello fronte via Vivaldi sono distaccati dai relativi confini; Il cortile si sviluppa, quindi, su tre lati del fabbricato.

L'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia n.94/007 del 10/02/1994, con comunicazione di inizio lavori datata 01/03/1994 e in forza della concessione edilizia n.58 del 16/09/1998 relativa al progetto di variante.

Il lotto su cui è stato realizzato l'immobile, della superficie di 346 mq, distinto in catasto al foglio 29 mappale 2171 è stato acquistato dal sig. ***** e dalla sig.ra ***** in regime di comunione dei beni il 30/12/1993.

L'accesso pedonale e quello carrabile sono situati nella via Vivaldi, si segnala, come già anticipato, che il numero civico dell'accesso pedonale risulta essere il 6, e non il 9/11 come indicato nella documentazione presente.

L'immobile è stato realizzato, verosimilmente, con una struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato, con solai intermedi e coperture in latero cemento e murature di tamponamento e tramezzature interne in laterizio, mentre le murature controterra del piano seminterrato sono state realizzate (probabilmente) in conglomerato cementizio armato, così come le strutture delle scale di collegamento tra i tre livelli dello stabile.

La copertura presente una tipologia a due falde, completate da un manto di tegole e da grondaie e pluviali in materiale plastico.

Le pareti esterne sono finite con dell'intonaco civile ma non è presente la tinteggiatura, alcune pareti sono rivestite con materiale lapideo.

L'accesso pedonale avviene dalla via Vivaldi, attraversando il cancelletto e percorrendo alcuni gradini esterni, necessari per superare il dislivello dal piano del marciapiede, si raggiunge una veranda in cui è presente il portoncino d'ingresso (tipologia blindato) dal quale è possibile accedere al piano rialzato.

L'ingresso avviene nel locale salotto in cui si trova la scala che consente di raggiungere il piano primo, destinato a zona notte, in questo ambiente sono presenti due finestre che affacciano sulla via Vivaldi, è inoltre presente una porta interna che consente di raggiungere un disimpegno sul quale si affacciano gli ingressi di un locale bagno, di una stileria e delle scale che consentono di raggiungere il piano seminterrato. Sempre dal salotto, attraverso un varco, è possibile raggiungere la zona pranzo e l'adiacente angolo cottura.

Nella zona pranzo è posizionata una portafinestra, fronte via Vivaldi, che permette l'accesso alla veranda esterna, si segnala la presenza di un caminetto ad angolo, non indicato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia. L'ambiente appena descritto è collegato direttamente con la zona angolo cottura, con la quale formano un unico ambiente, è presente una portafinestra che permette l'accesso alla veranda esterna posteriore che mette in collegamento il piano rialzato con il cortile esterno.

Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle ceramiche.

Nel medesimo livello è presente un bagno il cui accesso avviene dal disimpegno precedentemente descritto, ed è dotato dei seguenti sanitari: lavabo, bidet, wc e doccia, le pareti sono riveste con piastrelle ceramiche; è presente una porta finestra che collega il locale con la veranda posteriore. Si segnala la presenza di tracce di umidità, verosimilmente assimilabile a fenomeni di condensa/muffa, in corrispondenza dello spigolo muro/soffitto (vedi foto).

In adiacenza al locale appena descritto si trova un ambiente denominato stileria, in cui è presente una finestra che affaccia sul cortile posteriore.

In tutti gli ambienti del piano rialzato, ad eccezione del disimpegno, l'aero-illuminazione è di tipo naturale, assicurata da finestre e portefinestre.

L'altezza interna degli ambienti descritti è prevalentemente di 269 cm, mentre nel locale stileria, data la conformazione del soffitto, sono presenti altezze differenti.

Dal disimpegno, in cui è presente anche un armadio a muro, è possibile raggiungere mediante una rampa di scale, dotata di illuminazione naturale assicurata da una finestra, il piano seminterrato.

Dal salotto, attraverso una rampa di scale con sviluppo ad "U", anch'essa dotata di illuminazione naturale assicurata da una finestra, è possibile raggiungere il piano primo destinato a zona notte.

Nel disimpegno del piano primo si affacciano le porte di accesso alle 3 camere e al bagno. Tutti i soffitti degli ambienti del piano primo risultano inclinati in considerazione della tipologia della copertura (a falde) e conseguentemente le altezze interne degli ambienti sono molto differenti tra loro, variando dai circa 227 ai 401 cm.

Nel locale bagno sono presenti i seguenti sanitari: lavabo, bidet, wc e vasca; le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche ed è presente una finestra, l'altezza interna varia da un minimo di 227 cm ad un massimo di 288 cm.

La camera adiacente al bagno è dotata di una portafinestra che consente l'accesso ad una delle verande del piano primo, quello posteriore, l'altezza interna varia da un minimo di circa 252 cm ad un massimo di 323 cm.

L'altra camera, la matrimoniale, è dotata di una finestra ed una porta finestra che si affacciano sulla via Vivaldi, dalla portafinestra si accede alla seconda veranda del piano primo, l'altezza interna varia da un minimo di 242 cm ad un massimo di 401 cm.

Le verande sono caratterizzate da dei parapetti composti da una muratura bassa sormontata da una fila di mattoni laterizi faccia a vista e completati con una ringhiera metallica.

L'ultima camera, di forma regolare in pianta, è dotata di una finestra che affaccia sulla via Vivaldi, l'altezza interna varia da un minimo di 252 cm ad un massimo di 325 cm.

Il piano seminterrato è raggiungibile, internamente, attraverso una scala ed esternamente attraverso una serranda metallica basculante dotata anche di porta pedonale, collegata al cortile attraverso una rampa carrabile. Sono presenti degli infissi a vasistas per l'aeroregolazione dell'ambiente. Sono presenti delle partizioni interne realizzate con delle strutture in cartongesso, non presenti negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo, anche la muratura della chiusura del sottoscala sembra leggermente difforme dalla sagoma assentita.

Si segnala la presenza di fenomeni di umidità alla base del pilastro (vedi foto allegate) nella muratura in corrispondenza della scala e nell'intradosso del soffitto, quest'ultima verosimilmente in corrispondenza del bagno sovrastante, riconducibile quindi ad una probabile perdita idrica dello stesso. Nel locale seminterrato è presente una vaschetta lavapanni.

Si segnala che non è stato possibile accedere al cavedio.

L'altezza interna del piano seminterrato, rilevato durante il sopralluogo, è pari a circa 228 cm.

Vista anche la presenza di arredi interni/ingombri durante l'esecuzione del rilievo, le misure riportate e le superfici degli ambienti che compongono l'immobile oggetto di pignoramento, sono da intendersi indicative e comprensive di una tolleranza dimensionale in eccesso o in difetto.

Le superfici indicative sono riassunte nella seguente tabella:



| Descrizione ambiente | Superficie utile calpestabile (mq) |
|---|------------------------------------|
| PIANO SEMINTERRATO | |
| 1-S-Garage | 65,60 |
| 2-S-Scala interna collegamento p.rialzato p.semint. | 4,96 |
| SUPERFICIE UTILE TOTALE CALPESTABILE | 70,56 |
| PIANO RIALZATO | |
| 1-R-Salotto | 19,87 |
| 2-R-Pranzo | 12,90 |
| 3-R-A/C | 8,36 |
| 4-R-Disimpegno | 3,69 |
| 5-R-Bagno | 4,43 |
| 6-R-Stireria | 8,63 |
| 7-R Scala interna collegamento p.rialzato-p.primo | 5,62 |
| 8-R-Veranda anteriore | 8,40 |
| 9-R-Veranda posteriore | 6,55 |
| SUPERFICIE UTILE TOTALE CALPESTABILE | 78,45 |
| PIANO PRIMO | |
| 1-P-Disimpegno/corridoio | 4,87 |
| 2-P-Bagno | 5,71 |
| 3-P-Camera 1 | 20,16 |
| 4-P-Camera 2 | 10,92 |
| 5-P-Camera 3 | 9,45 |
| 6-P-Veranda anteriore | 2,25 |
| 7-P-Veranda posteriore | 1,96 |
| SUPERFICIE UTILE TOTALE CALPESTABILE | 55,32 |
| CORTILE e SUPERFICI ESTERNE | |
| | 242,00 |

Di seguito si procederà con la descrizione delle finiture interne e degli impianti tecnologici.

Le tramezzature interne sono, verosimilmente, realizzate con mattoni forati in laterizio, le finiture superficiali delle pareti e degli intradossi dei solai sono realizzate mediante intonaco al civile e tinteggiatura.

Le pareti dell'angolo cottura e dei locali bagni sono rivestite con mattonelle ceramiche.

La pavimentazione interna è realizzata mediante mattonelle ceramiche e i battiscopa di finitura sono anch'essi in materiale ceramico.

Le soglie dei davanzali degli infissi esterni sono in materiale lapideo.

Le finiture delle superfici esterne sono realizzate mediante intonaco al civile ma prive di tinteggiature, alcune pareti risultano rivestite con materiale lapideo.

Gli infissi esterni sono in PVC, dotati di vetro camera, con sistemi di oscuramento realizzati mediante avvolgibili in pvc, il portoncino d'ingresso è blindato, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

La pavimentazione delle verande è realizzata con mattonelle ceramiche, i parapetti composti da una muratura bassa sormontata da una fila di mattoni laterizi faccia a vista e completati con una ringhiera metallica.

Le scale interne che collegano il piano rialzato con il piano primo sono rivestite in materiale lapideo (granito), le alzate e i battiscopa con granito di colore nero mentre le pedate con granito di colore grigio. La rampa di scale che collega il piano rialzato al piano seminterrato è rivestita con delle piastrelle ceramiche tipo cotto.

Gli impianti tecnologici risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile e sembra che non abbiano subito, nel tempo, interventi sostanziali di adeguamento/ammodernamento. Tutti gli impianti sembrano in un buono stato di manutenzione, compatibilmente con la vetustà degli stessi.

Impianto idrico: l'impianto idrico di adduzione è realizzato con tubazioni in rame, sottotraccia, che si diramano dai collettori complanari, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Impianto elettrico: E' un impianto realizzato sottotraccia, è presente un quadro elettrico generale dotato di interruttori magnetotermici, le prese elettriche sono anch'esse sottotraccia e dotate di placche di finitura in materiale plastico.

In ogni piano è presente un quadro elettrico.

Impianto televisivo: è stata rilevata la presenza di un impianto tv.

Impianto citofonico: è presente un impianto citofonico.

Impianto telefonico: è presente l'impianto telefonico.

Impianto di condizionamento: sono presenti unità di climatizzazione aria-aria tipo monosplit a pompa di calore una nella camera da letto matrimoniale ed una delle altre camere.

Impianto di produzione acqua calda sanitaria: è presente una caldaia a GAS posizionata nel prospetto posteriore, e dotata un copri-caldaia metallica protettiva.

Impianto a GAS: è presente un impianto a GPL alimentato dalla rete di gas cittadino per l'alimentazione dei fuochi della cucina e della caldaia per la produzione di ACS.

E' presente la predisposizione dell'impianto di riscaldamento a radiatori, composto dalle tubazioni in rame posate sottotraccia che si diramano dai collettori complanari, come riportato nella documentazione fotografica allegata.

Nella zona pranzo è presente un caminetto a legno, non indicato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia.

Per quanto riguarda le dichiarazioni di conformità degli impianti, durante il sopralluogo del 17/02/2023, il signor ***** ha prodotto la dichiarazione di conformità dell'impianto di

riscaldamento e produzione dell'acqua calda sanitaria con caldaia a gas GPL, dell'impresa G.D.S. S.r.l. con sede nella SS 195 Km 20,00 -Comune di Sarroch (CA).

Il signor ***** ha dichiarato, inoltre, l'assenza delle dichiarazioni di conformità dei restanti impianti tecnologici.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione dell'immobile, si segnala uno discreto stato conservativo delle finiture interne del piano rialzato e del primo, mentre nel piano seminterrato, come già precedentemente descritto, sono presenti diversi fenomeni di infiltrazione che hanno comportato un danneggiamento di alcuni elementi di finitura dell'immobile.

Esternamente, invece, lo stato manutentivo presenta delle criticità, soprattutto nei cornicioni della copertura nei quali sono evidenti dei distacchi di intonaco e l'ossidazione di alcuni ferri di armatura delle strutture, sono inoltre evidenti fenomeni di umidità in prossimità del cornicione.

Non è stato possibile acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area su cui insiste, in quanto l'acquisizione dello stesso è esclusivamente riservato ai soli terreni, come indicato nel decreto di nomina dello scrivente C.T.U., pertanto la destinazione urbanistica dell'area e i vincoli presenti sulla stessa sono stati comunicati dall'ufficio tecnico del Comune di Sarroch ma non è presente un documento formale che lo certifichi. Secondo quanto comunicato dall'Ufficio tecnico, la zona urbanistica in cui ricade l'immobile dovrebbe essere la zona omogenea B2 (strumento urbanistico comunale).

QUESITO N. 4 (Verifica della conformità dati)

IMMOBILE N.1

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono rispondenti a quelli attuali e consentono l'individuazione univoca dell'immobile pignorato:

Comune di Sarroch (CA)-Catasto Fabbricati-Sezione urbana Foglio 29-Particella 2428-Subalterno n.9-C1 NEGOZI E BOTTEGHE-Consistenza 94 mq-Piazza Italia 6.

E' opportuno segnalare che secondo la toponomastica del Comune di Sarroch, sembrerebbe che Piazza Italia sia un'abbreviazione di Piazza Martiri d'Italia.

IMMOBILE N.2

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono rispondenti a quelli attuali e consentono l'individuazione univoca dell'immobile pignorato:

Comune di Sarroch (CA)-Catasto Fabbricati-Sezione urbana Foglio 29-Particella 2952-A2 Abitazione di tipo civile, consistenza 8 vani-via Vivaldi 9/11-Piano 1ST.

E' doveroso segnalare che il numero civico dell'ingresso pedonale è il 6, mentre non risulta presente un numero civico relativo al solo accesso carrabile, differente quindi dai numeri civici 9-11 indicati nell'atto di pignoramento.



QUESITO N. 5 (Eventuali variazioni catastali)

IMMOBILE N.1

Non sono state rilevate variazioni catastali.

Nella visura catastale storica si rileva: Fusione del 26/01/2000, una variazione del 05/07/2006 pratica n.CA0186103 in atti dal 05/07/2006 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n.18216.1/2006), una variazione nel classamento del 05/07/2007 pratica n.CA0447678 in atti dal 05/07/2007 variazione di classamento (n.47094.1/2007).

IMMOBILE N.2

Non sono state rilevate variazioni catastali.

Nella visura catastale storica si rileva una variazione di classamento (n.27268.1/2008) del 23/06/2008 prat.n.CA0634329, a seguito della costituzione del 11/01/2008 pratica n.CA0016312 (n.168.1/2008).

QUESITO N. 6 (interpretazione URBANISTICA E VERIFICA DELLA CONFORMITÀ)

IMMOBILE N.1

L'immobile è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione in forza della concessione edilizia n.56 del 14/09/1999, dalla relazione allegata al titolo abilitativo indicato si evince che il fabbricato originale, oggetto dell'intervento, risale ad un periodo antecedente il 1965 e per i due magazzini è stata prevista la demolizione e successiva ricostruzione in quanto, viste le precarie condizioni in cui versavano, non era possibile prevedere il risanamento conservativo. Nella parte restante dell'immobile è stata prevista la suddivisione in due vani mediante una parete in alluminio, con la funzione di separare la zona laboratorio dall'area vendita. I lavori, oltre a riqualificare l'immobile, sono stati necessari per adeguare lo stesso locale alla normativa relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche, disciplinate dalla legge 13/1989.

E' presente un certificato di agibilità del 18/06/2015, dal quale si evince che i lavori sono stati iniziati il giorno 11/02/2000 ed ultimati in data 12/02/2001, ed è presente una concessione edilizia in variante n.40 del 27/06/2000.

Nell'anno 2022, tramite DUA, ricevuta SUAPE del 13/05/2022 sono stati eseguiti dei lavori per la realizzazione di un servizio igienico da riservare alla clientela, un ripostiglio ed un bancone per la vendita.



Per detti lavori non risulta ancora formalmente conclusa la pratica edilizia e non risultano ancora essere stati aggiornati gli elaborati catastali e quindi non ancora richiesto il nuovo certificato di agibilità.

La conformazione planimetrica irregolare e la presenza di pesanti attrezzature da lavoro e arredi, non ha permesso di rilevare integralmente l'immobile, ma sembrerebbe che lo stesso sia sostanzialmente conforme allo stato assentito dall'ultimo titolo abilitativo, ossia la DUA del 2022.

Negli elaborati grafici non è stata rilevata la presenza delle unità esterne per la climatizzazione e della caldaia.

All'art 14 – Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa (inserito con l'art. 17 della L.R. 1/2019) della LR 23/1985 si legge: " Negli stessi casi di cui al comma 1, prima dell'accertamento dell'esecuzione delle opere in assenza di SCIA o in difformità da essa, può essere trasmessa una comunicazione di mancata SCIA corredata di tutti gli elaborati previsti dall'articolo 10 bis, comma 2; in tal caso la sanatoria è condizionata al pagamento di una sanzione pecuniaria di euro 500 e al pagamento degli oneri di costruzione ove dovuti. Fatta salva l'applicazione dell'articolo 7 ter, comma 6, la SCIA, spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta l'applicazione di una sanzione di euro 250".

Le opere difformi suindicate potrebbero essere sanate e i costi necessari per la regolarizzazione sono relativi alla sanzione pecuniaria disciplinata dalla Legge Regionale n.23/1985, pari a euro 500,00 (euro cinquecento/00). E' necessario sostenere inoltre gli oneri per i servizi tecnici necessari per la redazione della relativa pratica e per procedere con la conclusione della pratica edilizia in corso, effettuare le variazioni catastali e richiedere il nuovo certificato di agibilità.

Le spese e gli oneri complessivi per la regolarizzazione sono stimate in euro 5.500,00 (euro cinquemilacinquecento/00).

Infine, l'altezza interna dei vani dell'immobile è variabile ma la tolleranza edilizia del 2%, prevista dall'art.7 bis comma 1 della LR n.23/1985 e ss.mm.ii (vedi anche art.34 DPR 380/2001), permette agli ambienti di rispettare l'altezza minima interna di 270 cm, i disimpegni e bagni rispettano, comunque, l'altezza interna minima di 240 cm.

IMMOBILE N.2

L'immobile è stato realizzato in forza della concessione edilizia n.94/007 del 10/02/1994, con comunicazione di inizio lavori datata 01/03/1994, e in forza della concessione edilizia n.58 del 16/09/1998 relativa al progetto di variante.

Per rispondere al quesito posto, si è confrontato lo stato assentito dalla concessione edilizia suindicata, con lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo.

Considerando la tolleranza edilizia, l'immobile risulta sostanzialmente conforme rispetto a quanto presente negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia, si segnala comunque quanto segue:

-Nel piano seminterrato sono presenti delle tramezzature realizzate con strutture in cartongesso non indicate negli elaborati progettuali;

-Nel sottoscala del piano seminterrato la chiusura delle murature è leggermente difforme dallo stato assentito;

-Nel locale pranzo è presente un caminetto a legna e nella camera sovrastante è localizzata la relativa canna fumaria, elementi non indicati negli elaborati;

-Nell'elaborato progettuale non è indicata la presenza di due unità esterne per la climatizzazione e della caldaia;

-Si segnalano piccole differenze di qualche centimetro in alcune misure interne tra cui, nella stileria e nel bagno al piano rialzato, la lunghezza rilevata è 254 cm in luogo di 260 cm indicata nel progetto, nella camera n.2 la lunghezza rilevata è 293 cm in luogo di 290 cm indicate nel progetto, nella camera n.3 lunghezza rilevata è 295,3 cm in luogo di 300 cm indicata nel progetto, nel bagno del piano primo la lunghezza rilevata è pari a 253 cm in luogo di 260 cm indicata nel progetto. Tali differenze possono probabilmente essere ascrivibili ad un differente spessore delle murature, mentre il tramezzo che separa la camera n.2 dalla n.3 è stato probabilmente traslato di qualche centimetro. Sono presenti anche altre differenze come nelle altezze interne 228 cm nel piano seminterrato rispetto a 230 cm indicate nel progetto, al piano primo 268 cm rispetto a 270 cm indicato in progetto, infine al piano primo l'altezza interna minima della camera n.2 è pari a 252 cm rispetto ai 255 cm e nel punto più alto è 325 cm rispetto a 327 cm, per concludere nella camera n.3 l'altezza minima rilevata è 252 cm e la massima 323 cm rispetto ai valori indicati nel progetto rispettivamente 256 cm e 329 cm.

Tutte le misure/superfici riportate nella presente relazione e negli elaborati grafici, acquisite a seguito del rilievo effettuato durante il sopralluogo, considerata anche la presenza di arredi e ingombri, possono presentare una tolleranza dimensionale in eccesso o in difetto.

Inoltre, si ritiene opportuno segnalare che negli elaborati grafici di progetto non sono dettagliate (nella sezione) le quote della recinzione, del basamento in muratura e della sovrastante recinzione metallica.

La probabile regolarizzazione dell'immobile potrebbe richiedere:

- **Per quanto riguarda la presenza del caminetto, della relativa canna fumaria, delle unità esterne della climatizzazione, la caldaia e tutti gli altri elementi segnalati, si ricade nella fattispecie di cui** all'art 14 – Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa (inserito con l'art. 17 della L.R. 1/2019) della LR 23/1985 si legge: " *Negli stessi casi di cui al comma 1, prima dell'accertamento dell'esecuzione delle opere in assenza di SCIA o in difformità da essa, può essere trasmessa una comunicazione di mancata SCIA corredata di tutti gli elaborati previsti dall'articolo 10 bis, comma 2; in tal caso la sanatoria è condizionata al pagamento di una sanzione pecuniaria di euro 500 e al pagamento degli*

oneri di costruzione ove dovuti. Fatta salva l'applicazione dell'articolo 7 ter, comma 6, la SCIA, spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta l'applicazione di una sanzione di euro 250".

Le opere difformi suindicate potrebbero essere sanate e i costi necessari per la regolarizzazione sono relativi alla sanzione pecuniaria disciplinata dalla Legge Regionale n.23/1985, pari a euro 500,00 (euro cinquecento/00).

A tali importi sarà necessario considerare anche gli oneri relativi ai servizi tecnici/catastali necessari per la redazione delle pratiche da parte di un professionista abilitato, i cui costi possono essere stimati in euro 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00) comprensivi di spese, oneri previdenziali ed IVA di legge.

- **La demolizione delle tramezzature site al piano seminterrato** per il ripristino dello stato dei luoghi, in quanto la destinazione dell'ambiente (seminterrato) indicata negli elaborati grafici (tavola unica) è "garage" e sembrerebbe che la superficie dello stesso ambiente sia stata indicata, nella relazione tecnica illustrativa del progetto, come "superficie effettiva riservata a parcheggi_63,60 mq" per soddisfare, quindi, il rispetto del parametro disciplinato all'art.18 della legge 765/1967 (superficie minima da destinare a parcheggio).

La stima degli oneri per la demolizione è stata basata sull'utilizzo delle voci del prezzario regionale Sardegna 2022 (voci SAR22_PF.0012.0005.0011, SAR22_PR.0001.0004.0001 e SAR22_AT.0001.0002.0001), considerando una superficie da demolire= $(2,79 \times 1,21 + 4,30 \times 2,28 + 2,98 \times 2,28) = 19,97$ mq arrotondato a 20,00 mq, il costo di demolizione, trasporto e indennità di conferimento a discarica autorizzata, IVA di legge inclusa è pari a euro 600,00 (seicento euro).

Previo adeguato approfondimento tecnico, si potrebbe cercare di valutare, alternativamente, la possibilità di ricondurre la regolarizzazione all'art 14 – Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa (inserito con l'art. 17 della L.R. 1/2019).

L'importo complessivo, per la regolarizzazione, è stimato, quindi, in euro 4.600,00 (euro quattromilaseicento/00).

QUESITO n. 7 (Possibile vendita dei beni IN LOTTI)

I beni oggetto del presente pignoramento risultano essere due immobili distinti ed indipendenti, fisicamente e formalmente, e pertanto è possibile vendere ciascun immobile indipendentemente dal restante, quindi è possibile la suddivisione in due lotti autonomi, uno relativo all'intero immobile n.1 e l'altro all'intero immobile n.2.

A giudizio dello scrivente, non si ritiene invece possibile la suddivisione di ciascun immobile in ulteriori lotti.

IMMOBILE N.1

A giudizio dello scrivente, l'immobile non è suddivisibile in più lotti.

IMMOBILE N.2

A giudizio dello scrivente, l'immobile non è suddivisibile in più lotti.



QUESITO n. 8 (Nominativo degli eventuali comproprietari)

IMMOBILE N.1

NON SONO PRESENTI COMPROPRIETARI.

Infatti, con atto di compravendita a rogito di Lobina Maria Cristina, Notaio in Assemini, del 23/02/2011 REP.36326/12135, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/RE) di Cagliari ai NN.4154/5878 del 01/03/2011, il sig. ***** ha acquistato la restante quota di proprietà pari a ½ dalla signora ***** , acquisendo di fatto la piena proprietà 1/1 dell'immobile.

IMMOBILE N.2

NON SONO PRESENTI COMPROPRIETARI.

Infatti, con atto di compravendita a rogito di Lobina Maria Cristina Notaio in Assemini del 23/02/2011 REP.36326/12135, Trascritta presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/RE) di Cagliari ai NN.4154/5878 del 01/03/2011, il sig. ***** ha acquistato la restante quota di proprietà pari a ½ dalla signora ***** , acquisendo di fatto la piena proprietà 1/1 dell'immobile.



QUESITO n. 9 (Verifica dello stato attuale dell'immobile)

IMMOBILE N.1

L'immobile, alla data del sopralluogo, come da dichiarazione resa nello stesso verbale di sopralluogo, risulta occupato dalla società ***** S.R.L.S. con unico socio il signor *****
*****.

Si segnala che in data 19/04/2023 è pervenuto, tramite PEC, una nota dall'Agenzia delle Entrate con la quale è stata segnalata la presenza di un contratto di locazione per l'immobile n.1 (Locale commerciale Piazza Italia n.6) registrato il 22/02/2011_ contratto di locazione serie 3, n.1105, della durata di 6 (sei) anni, tale contratto è allegato alla presente relazione di consulenza, anche se lo stesso contratto non sembra essere stato rinnovato e quindi attualmente scaduto.



IMMOBILE N.2

L'immobile, alla data del sopralluogo, come da dichiarazione resa nello stesso verbale di sopralluogo, risulta occupato dal debitore il sig. ***** e dalla compagna la signora *****.

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano presenti contratti di locazione registrati relativi all'immobile in oggetto.

QUESITO n. 10 (Verifica della disponibilità dell'immobile)

IMMOBILE N.1

L'immobile, alla data del sopralluogo, come da dichiarazione resa nello stesso verbale di sopralluogo, risulta occupato dalla società ***** S.R.L.S. con unico socio il sig. *****.

IMMOBILE N.2

L'immobile, alla data del sopralluogo, come da dichiarazione resa nello stesso verbale di sopralluogo, risulta occupato dal debitore il sig. ***** e dalla compagna la signora *****.

QUESITO n. 11 (esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità);

IMMOBILE N.1

Secondo quanto emerso dalla documentazione acquisita sembrerebbe che, sull'immobile in oggetto, non siano presenti vincoli.

E' opportuno segnalare che non è stato possibile richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area su cui insiste l'immobile, in quanto l'acquisizione dello stesso è esclusivamente riservato ai soli terreni, come indicato nel decreto di nomina dello scrivente C.T.U., pertanto la destinazione urbanistica dell'area e i vincoli presenti sulla stessa area sono stati comunicati dall'ufficio tecnico del Comune di Sarroch, ma non è presente un documento formale che lo certifichi. Secondo quanto comunicato dall'Ufficio tecnico, la zona urbanistica in cui ricade l'immobile dovrebbe essere la zona omogenea B1 (strumento urbanistico comunale) e ricade all'interno della perimetrazione del "Centro di antica e prima formazione" (PPR-Piano Paesaggistico Regionale Sardegna - legge 25 novembre 2004, n.8). Infine l'area potrebbe ricadere nell'Ambito di paesaggio " 02 Nora" secondo quanto disciplinato dal PPR-Piano Paesaggistico Regionale Sardegna-legge 25 novembre 2004, n.8.

IMMOBILE N.2

Secondo quanto emerso dalla documentazione acquisita sembrerebbe che, sull'immobile in oggetto, non siano presenti vincoli.

QUESITO n. 12 (verifica 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);

IMMOBILE N.1

Secondo quanto emerso dalla documentazione acquisita sembrerebbe che, l'immobile in oggetto, non siano gravato da tali pesi.

IMMOBILE N.2

Secondo quanto emerso dalla documentazione acquisita sembrerebbe che, l'immobile in oggetto, non siano gravato da tali pesi.

QUESITO n. 13 (Determinazione del valore dell'immobile)

IMMOBILE N.1

Per definire il più probabile valore di mercato del bene si procederà utilizzando il metodo, definito dell'estimo civile comparazione diretta, che consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un confronto con altri immobili aventi caratteristiche simili per ubicazione, tipologia, vetustà, grado di finitura, stato d'uso e manutenzione e di cui si conosca il prezzo di vendita/compravendita avvenuta in tempi recenti.

Gli International Valuation Standard definiscono tale metodo Market Comparison Approach (MCA), questo procedimento si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

I valori così desunti, ottenuti da operatori del settore, variano tra i 950,00 e 1.100,00 euro a mq.

Per un ulteriore approfondimento si sono rilevati i valori di vendita, riporti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)-Agenzia delle Entrate, in riferimento ai seguenti dati:

Comune: SARROCH-**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO-**Codice di zona:** B1-**Microzona catastale n.:** 1-**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili-**Destinazione:** Commerciale-negozi

Tali valori di mercato per le abitazioni civili oscillano tra i 800,00 (Val OMI MIN) e 1.100,00 (Val OMI MAX) euro a metro quadrato.

Si può quindi ritenere, viste le caratteristiche, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo dello stesso e i valori di mercato e il valore normale unitario (O.M.I.) e valutate

le opportune comparazioni, che il più probabile valore di mercato del bene possa essere pari a euro **950,00** a metro quadrato.

Le superfici commerciali di seguito riportate, che contengono quindi gli spessori delle murature così come previsto nel DPR 138/1998, visto lo sviluppo planimetrico irregolare dell'edificio, gli spessori variabili delle murature realizzate in diverse epoche, l'impossibilità di procedere direttamente alla misurazione di tutti gli spessori delle stesse per la presenza anche di edifici in aderenza e la presenza di arredi, attrezzature ed ingombri durante la fase di rilievo, devono essere ritenute indicative e comprensive di una tolleranza dimensionale in eccesso o in difetto.

La consistenza dell'immobile, omogeneizzata secondo quanto disposto dal D.P.R. 23-03-1998 n.138, risulta pari a: **137,72 mq**, secondo lo schema sotto riportato.

| Descrizione superficie lorda | A-Superficie -mq | B-Coefficiente omogeneizzazione - D.P.R. 138/ 1998 | C-Superficie omogeneizzata - D.P.R. 138/ 1998 (C=A x B)-mq |
|--|------------------|--|--|
| Locale commerciale | 135,02 | 1 | 135,02 |
| Ingresso | 5,40 | 0,50 | 2,70 |
| | | | |
| Superficie complessiva omogeneizzata ai sensi del D.P.R.23/03/1998 n.138 | | | 137,72 |

Si ottiene quindi un valore totale pari a :138 mq x 950 euro/mq=131.100,00 euro.

A tale importo è necessario apportare le detrazioni che tengano conto degli oneri necessari per la regolarizzazione dell'immobile, stimati nel precedente paragrafo in euro 5.500,00.

Il valore risulta quindi pari a: 131.100,00-5.500,00=125.600,00 euro

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, risulta essere pari a:
euro 125.600,00 (euro centoventicinquemilaseicento/00)

IMMOBILE N.2

Per definire il più probabile valore di mercato del bene si procederà utilizzando il metodo, definito dell'estimo civile comparazione diretta, che consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un confronto con altri immobili aventi caratteristiche simili per ubicazione, tipologia, vetustà, grado di finitura, stato d'uso e manutenzione e di cui si conosca il prezzo di vendita/compravendita avvenuta in tempi recenti.

Gli International Valuation Standard definiscono tale metodo Market Comparison Approach (MCA), questo procedimento si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

I valori così desunti, ottenuti da operatori del settore, variano tra i 900,00 e 1.100,00 euro a mq.

Per un ulteriore approfondimento si sono rilevati i valori di vendita, riporti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)-Agenzia delle Entrate, in riferimento ai seguenti dati:

Comune: SARROCH-**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO-**Codice di zona:** B1-**Microzona catastale n.:** 1-**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili-**Destinazione:** Residenziale

Tali valori di mercato per le abitazioni civili oscillano tra i 850,00 (Val OMI MIN) e 1.200,00 (Val OMI MAX) euro a metro quadrato.

Il Valore normale unitario= Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$, dove:

| K1 (Taglio superficie) | |
|----------------------------|-----|
| fino a 45 mq | 1 |
| oltre 45 mq fino a 70 mq | 0,8 |
| oltre 70 mq fino a 120 mq | 0,5 |
| oltre 120 mq fino a 150 mq | 0,3 |
| oltre 150 mq: | 0 |

K2 (Livello di piano):

Non si applica in quanto immobile indipendente: 1

$$K = (0 + 3 \times 1.00) / 4 = \mathbf{0.75}$$

Considerando che la superficie, come sotto riportato, è pari a 219 mq, il coefficiente k è pari a 0,75. Sostituendo il valore del coefficiente k, nella formula suindicata, si ottiene che:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times 0.75$$

$$\text{Valore normale unitario} = 850 + (1.200 - 850) \times 0.75 =$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1.112,50 \text{ a euro/mq.}$$

La categoria catastale è A2 non è necessario, pertanto, applicare il coefficiente correttivo di adeguamento alla categoria catastale.

Si può quindi ritenere, viste le caratteristiche, le condizioni dell'immobile, lo stato manutentivo, i valori di mercato e il valore normale unitario (O.M.I.) e valutate le opportune comparazioni, che il più probabile valore di mercato del bene possa essere pari a euro **960,00** a metro quadrato.

Le superfici commerciali di seguito riportate, che contengono quindi gli spessori delle murature così come indicato nel DPR 138/1998, vista anche la presenza di arredi e ingombri durante la fase dei rilievi, devono essere ritenute indicative e comprensive di una tolleranza dimensionale in eccesso o in difetto.

La consistenza dell'immobile, omogeneizzata secondo quanto disposto dal D.P.R. 23-03-1998 n.138, risulta pari a: **215,00 mq**, secondo lo schema sotto riportato.

| Descrizione superficie lorda | A-Superficie -mq | B-Coefficiente omogeneizzazione - D.P.R. 138/ 1998 | C-Superficie omogeneizzata - D.P.R. 138/ 1998 (C=A x B)-mq |
|--|------------------|--|--|
| Alloggio-Piano Rialzato-vani principali | 76,70 | 1 | 76,70 |
| Verande-Piano Rialzato superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali" | 14,95 | 0,30 | 4,485 |
| Alloggio-Piano Primo-vani principali | 68,38 | 1 | 68,38 |
| Verande-Piano Primo superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali" | 4,21 | 0,30 | 1,263 |
| Piano seminterrato- "vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili"-comunicante con i vani principali. (escluso cavedio) | 79,87 | 0,50 | 39,93 |
| Giardino superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e accessori, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite; | 242,00 | 0,10 | 24,20 |
| Superficie complessiva omogeneizzata ai sensi del D.P.R.23/03/1998 n.138 | | | 214,96 |

Si ottiene quindi un valore totale pari a: 215 mq x 960 euro/mq=206.400,00 euro.

A tale importo è necessario apportare le detrazioni che tengano conto degli oneri necessari per la regolarizzazione dell'immobile, stimati nel precedente paragrafo in euro 4.600,00.

Il valore risulta quindi pari a: 206.400,00-4.600,00=201.800,00 euro

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, risulta essere pari a:

euro 201.800,00 (euro duecentounomilaottocento/00)

QUESITO n. 14 (Spese di gestione e manutenzione)

IMMOBILE N.1

Durante il sopralluogo del 26/04/2023 il sig. ***** ha dichiarato che non esiste un regolamento condominiale.



IMMOBILE N.2

L'immobile è una abitazione indipendente e quindi non è presente un condominio.

QUESITO n. 15 (CHECK LIST)

Il CTU ha predisposto come allegato la "check list" (allegato G.6_checklist) contenente i principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura unitamente ad un quadro riassuntivo di tutti i relativi dati.

4. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica comprensiva della documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

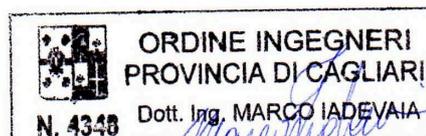
Il sottoscritto resta a disposizione per ogni chiarimento riguardante la presente relazione.

Cagliari, 16 settembre 2023



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Marco Iadevaia



5. ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO PRIVACY

ALLEGATO R.1-Relazione di Consulenza epurata dei dati sensibili del debitore



ALLEGATI GENERALI IMMOBILE 1 E IMMOBILE 2

ALLEGATO G.1- Copia atto di pignoramento immobiliare

ALLEGATO G.2- Relazione notarile

ALLEGATO G.3- Certificato di Stato Civile

ALLEGATO G.4- Copia atto di compravendita notaio Lobina_2011

ALLEGATO G.5- Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione

ALLEGATI IMMOBILE N.1

ALLEGATO 1.1- Verbale di sopralluogo del 27/02/2023

ALLEGATO 1.2 - Documentazione fotografica

ALLEGATO 1.3 – Concessione edilizia n.56 del 14/09/1999

ALLEGATO 1.4 – Relazione tecnica di progetto c.e. 56_1999

ALLEGATO 1.5 – Relazione approvata c.e. 56_1999

ALLEGATO 1.6- Tavola progetto approvato c.e. 56_1999

ALLEGATO 1.7- Agibilità 2015

ALLEGATO 1.8- DUA_2022

ALLEGATO 1.9- Tavola grafica_DUA_2022

ALLEGATO 1.10- Relazione tecnica _DUA_2022

ALLEGATO 1.11- Planimetria catastale

ALLEGATO 1.12- Visura catastale storica

ALLEGATO 1.13- Schemi planimetrici immobile da rilievo redatti dal C.T.U.

ALLEGATO 1.14- Ispezioni ipotecarie

ALLEGATO 1.15-Nota Agenzia delle Entrate sul Contratto di locazione



ALLEGATI IMMOBILE N.2

ALLEGATO 2.1- Verbale di sopralluogo del 17/02/2023

ALLEGATO 2.2 - Documentazione fotografica

ALLEGATO 2.3 – Concessione edilizia n.007 del 10/02/1994

ALLEGATO 2.4 – Relazione tecnica di progetto_ c.e. n.007 del 10/02/1994

ALLEGATO 2.5 – Tavola 1 approvata_ c.e. n.007 del 10/02/1994

ALLEGATO 2.6 – Tavola 2 approvata_ c.e. n.007 del 10/02/1994

ALLEGATO 2.7 – Tavola 3 approvata_ c.e. n.007 del 10/02/1994

ALLEGATO 2.8 – Comunicazione inizio lavori

ALLEGATO 2.9 – Concessione edilizia n.58 del 16/09/1998

ALLEGATO 2.10 – Relazione tecnica di progetto_ c.e. n.58 del 16/09/1998

ALLEGATO 2.11 – Tavola unica approvata_ c.e. n.58 del 16/09/1998

ALLEGATO 2.12 – Relazione approvata_ c.e. n.58 del 16/09/1998

ALLEGATO 2.13- Planimetria catastale

ALLEGATO 2.14- Visura catastale storica

ALLEGATO 2.15- Schemi planimetrici immobile da rilievo redatti dal C.T.U.

ALLEGATO 2.16- Ispezioni ipotecarie

ALLEGATO 2.17- Copia atto di compravendita notaio Giua Marassi_ 1994

ALLEGATO 2.18- Nota Agenzia delle Entrate sul Contratto di locazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it