
TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. 372/2021 del R.G.E.

Creditore Procedente

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Debitore

[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Udienza di comparizione delle parti
19/10/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Silvia Cocco

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Donatella Mereu

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

	pagina
Indice	
Premessa	4
Descrizione del bene nell'atto di pignoramento	8
Descrizione delle operazioni peritali	8
Risposte ai quesiti	9
<u>Quesito 1</u>	
-Inviata informativa per il debitore in data 29/09/2020	9
<u>Quesito 2</u>	
-Verificata documentazione sulla base dell'art. 567, 2° comma c.p.c.	9
-Predisposto elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	9
-Acquisizione mappe censuarie e certificato destinazione urbanistica	11
-Provenienze ventennali	13
-Deposito certificato stato civile dell'esecutato	13
<u>Quesito 3</u>	
-Descrizione dell'immobile pignorato	14
<u>Quesito 4</u>	
-Conformità dati pignoramento	16
<u>Quesito 5</u>	
-Aggiornamento catastale	16
<u>Quesito 6</u>	
-Inquadramento Urbanistico	17
-Conformità delle costruzioni alle autorizzazioni	18
<u>Quesito 7</u>	
-Determinazione Lotti di vendita (unico)	20
<u>Quesito 8</u>	
-Verifica quote di pignoramento	20

Quesito 9

-Verifica immobile libero o occupato

20

Quesito 10

-Assegnazione al coniuge



20

Quesito 11

-Vincoli

20

Quesito 12

-Servitù, Censo, Livello, Usi civici



21

Quesito 13

-Valore dell'immobile

21

-Prezzo base d'asta

26

Quesito 14

-Spese gestione

26

Conclusioni

26

Congedo dell'Esperto



27



PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco, con provvedimento del 17/01/2023 nominava consulente tecnico d'ufficio, del procedimento indicato in epigrafe, la sottoscritta Ing. Donatella Mereu, nata a Cagliari il 26 gennaio 1963, con studio in Quartu Sant'Elena al n° 53 della via P.L. da Palestrina, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 320/B ed all'Albo dei Periti presso codesto Tribunale, prestato il giuramento di rito in data 26/01/2023 accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

- 1) *Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa del debitore, predisposta da questo 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 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 delle 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 dei 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 risultasse dalla documentazione in atti) segnalando gli 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 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 quelle 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 corrispondenti 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 obbligazioni 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 immobile pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6°, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5° 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 eccedendo 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 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 spettanti; 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" 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 adempimenti 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 relative al bene pignorato;*
- 15) *predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina.*

DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Quota di 1/1 per il diritto di proprietà, beni immobili siti in Comune di Carbonia (CA) – via della Libertà n. 73 (in Catasto n. 74) – piano T; NCEU: sezione urbana // - fg. 38 – p.lla 151 – sub. 2 – A3 – abitazione di tipo economico – vani 4, con espressa richiesta che il pignoramento sia esteso a tutte le pertinenze dell'immobile.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per poter rispondere a quelli che sono i quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice, relativamente agli immobili oggetto del procedimento, si è dato inizio alle operazioni peritali, prendendo visione dell'atto di pignoramento e di tutti i documenti utili depositati presso la Cancelleria del Tribunale.

Inoltre, sono state fatte ulteriori verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia al fine di integrare la documentazione presente agli atti e avere una più completa visione della situazione attuale dei beni.

Previo accordo con il Custode Giudiziario, il giorno 15 marzo alle ore 15:00 è stato effettuato il

sopralluogo presso l'immobile, sempre in tale data la sottoscritta CTU ha provveduto a visionare il bene oggetto di pignoramento, a verificarne lo stato, le condizioni, le finiture, la consistenza e contestualmente veniva raccolta documentazione fotografica.



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1

INVIO INFORMATIVA PER IL DEBITORE

Tramite raccomandata A/R in data 08/02/2023 è stata inviata "l'informativa per il debitore" presso la residenza del debitore, la stessa non è stata recapitata in quanto il destinatario risulta sconosciuto.

QUESITO 2

A) VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificato Notarile, del 14/12/2021, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, del Notaio dott. Pierpaolo Siniscalchi.

B) ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari, di seguito si espone l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni aggiornato alla data 13/04/2023.

1) Iscrizione del 14/03/2003 – Registro Particolare 1206 Registro Generale 11713

Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio 9834 del 13/03/2003

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo – Capitale euro 40.000,00,

Ipoteca di euro 80.000,00

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

Immobile: [REDACTED]



Catasto Fabbricati – Comune di Carbonia

Foglio: 38, Particella: 151, Sub. 2

2) Iscrizione del 21/03/2016 – Registro Particolare 923 Registro Generale 7307

Pubblico ufficiale: EQUITALIA CENTRO SPA Repertorio 2527/2516 del 17/03/2016

Ipoteca Legale di Euro 119.866,26 a garanzia di un credito tributario di Euro 59.933,13

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Immobile:

Catasto Fabbricati – Comune di Carbonia

Foglio: 38, Particella: 151, Sub. 2

3) Trascrizione del 09/11/2021 – Registro Particolare 26182 Registro Generale 35421

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIGIARIO c/o Corte d'Appello di Cagliari Repertorio 4140 del 04/11/2021

Verbale di Pignoramento Immobili

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Immobile:

Catasto Fabbricati – Comune di Carbonia

Foglio: 38, Particella: 151, Sub. 2

4) Iscrizione del 30/01/2023 – Registro Particolare 299 Registro Generale 2730

Pubblico ufficiale: [REDACTED] Repertorio 9834 del 13/03/2003

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1206 del 2003

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

Immobile:

Catasto Fabbricati – Comune di Carbonia

Foglio: 38, Particella: 151, Sub. 2



C) ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DESTINAZIONE URBANISTICA

Per una corretta identificazione del bene sono state acquisite, presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari, la planimetria, l’estratto di mappa e la visura storica catastale.

Dalla lettura della visura storica, di seguito si espone l’elenco delle variazioni catastali aggiornate alla data 13/04/2023.

1) Informazioni riportate negli atti del catasto dal 09/11/2015 al 13/04/2023

Dati identificativi: Comune di Carbonia (B745) (CA)

Foglio 38, Particella 151, Subalterno 2

Classamento: Rendita Euro 247,90 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 4 vani

Indirizzo: Via della Libertà n. 74 – Piano T

Dati di Superficie: Totale 76 m² – Totale escluse aree scoperte 76 m²

Intestati: [REDACTED]

Variazione: Dati relativi alla planimetria

2) Informazioni riportate negli atti del catasto dal 09/07/2002 al 09/11/2015

Dati identificativi: Comune di Carbonia (B745) (CA)

Foglio 38, Particella 151, Subalterno 2

Classamento: Rendita Euro 247,90 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 4 vani

Indirizzo: Via della Libertà n. 74 – Piano T

Intestati: [REDACTED]

Variazione: Modifica titolarità

3) Informazioni riportate negli atti del catasto dal 01/01/1992 al 09/07/2002

Dati identificativi: Comune di Carbonia (B745) (CA)

Foglio 38, Particella 151, Subalterno 2

Classamento: Rendita Lire 1.432 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 4 vani

Indirizzo: Via della Libertà n. 74 – Piano T

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED]

Variazione: Variazione quadro tariffario

4) Informazioni riportate negli atti del catasto dal 12/11/1991 al 01/01/1992

Dati identificativi: Comune di Carbonia (B745) (CA)

Foglio 38, Particella 151, Subalterno 2

Classamento: Rendita Lire 1.432 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 4 vani

Indirizzo: Via della Libertà n. 74 – Piano T

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED]

Variazione: Variazione titolarità

5) Informazioni riportate negli atti del catasto dal 22/10/1987 al 12/11/1991

Dati identificativi: Comune di Carbonia (B745) (CA)

Foglio 38, Particella 151, Subalterno 2

Classamento: Rendita Lire 1.432 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 4 vani

Indirizzo: Via della Libertà n. 74 – Piano T

Intestati: [REDACTED]

Variazione: Variazione per ampliamento del 22/10/1987 in atti dal 27/03/1999

6) Informazioni riportate negli atti del catasto dall'impianto meccanografico al 22/10/1987

Dati identificativi: Comune di Carbonia (B745) (CA)

Foglio 38, Particella 151, Subalterno 2

Classamento: Rendita Lire 1.611 – Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: Via della Libertà n. 73 – Piano T

Intestati: [REDACTED]

Variazione: impianto meccanografico del 30/06/1987

D) PROVENIENZE VENTENNALI

1) Pervenuto a: [REDACTED]

[REDACTED] – per la quota di 1/1 di proprietà, con atto di divisione a rogito del Notaio [REDACTED] di Iglesias (CA) in data 09/07/2002, rep. n. 96389/18304, trascritto in data 16/07/2002 in Cagliari ai nn. 27445/34562

Da: [REDACTED]

– per la quota di 1/2 di proprietà

Immobile: Catasto Fabbricati – Comune di Carbonia

Foglio: 38, Particella: 151, Sub. 2

2) Pervenuto a: [REDACTED]

[REDACTED] – per la quota di 1/2 di proprietà e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – per la quota di 1/2 di proprietà, con atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Cagliari (CA) del 12/11/1991 rep. n. 317433, trascritto in data 02/12/1991 in Cagliari ai numeri 18937/27395

Da: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Cagliari – C.F. 00274840925 – per la quota di 1/1 di proprietà

Immobile: Catasto Fabbricati – Comune di Carbonia

Foglio: 38, Particella: 151, Sub. 2

E) DEPOSITO CERTIFICATO STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Essendo mancante il certificato di stato civile dell'esecutato, la sottoscritta in data 06/02/2023 ha

acquisito il certificato plurimo contestuale presso il Comune di Carbonia.

QUESITO 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

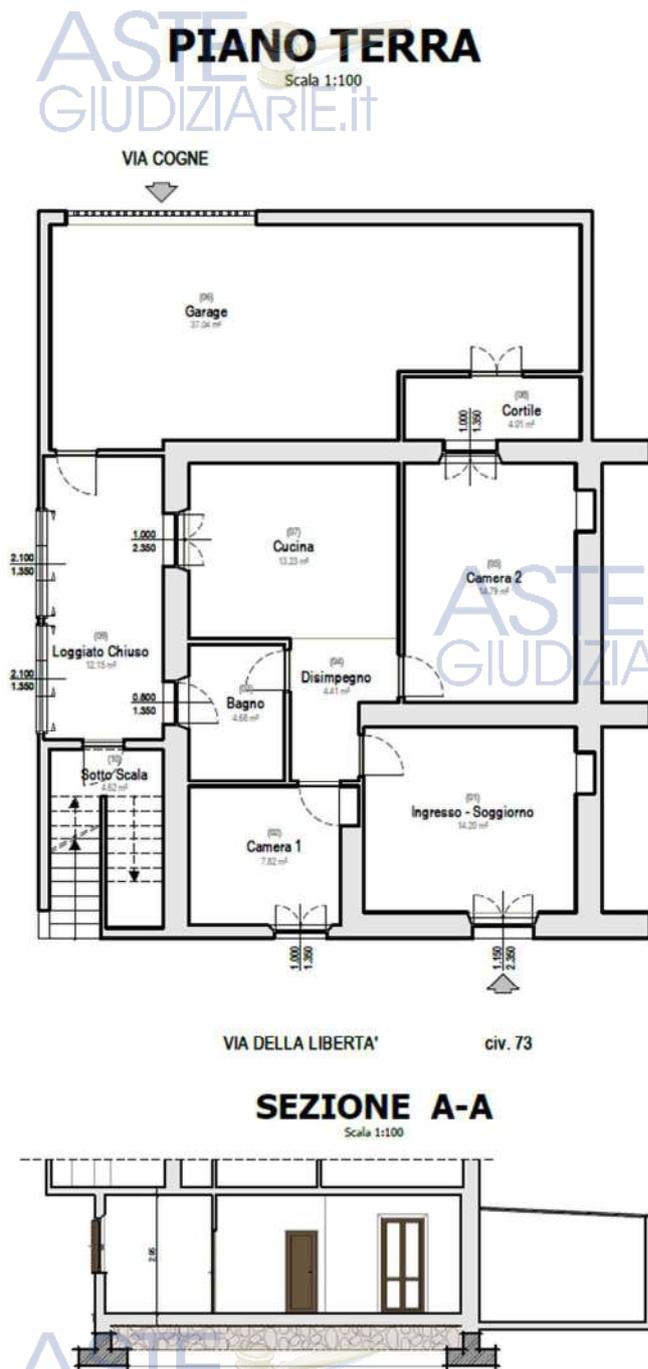
L'immobile si trova in viale della Libertà n. 73, in Bacu Abis, frazione del Comune di Carbonia, l'abitato dista circa 13 Km dal centro carboniese, del cui territorio comunale costituisce l'estremità nord-occidentale. La storia di questo abitato inizia alla metà dell'Ottocento con la scoperta di alcuni giacimenti di lignite, utili per il fabbisogno nazionale come fonte energetica. L'insediamento ottocentesco del centro carbonifero di Bacu Abis era inizialmente costituito da un nucleo abitativo di due lunghi edifici fronteggianti fra loro. Negli anni 1936 - 1938 si decise di costruire un "razionale villaggio operaio", nell'asse viario di viale della Libertà, comprendente 20 isolati, con alloggi per 80 famiglie di minatori, e 3 isolati per 7 famiglie di impiegati.



GIUDIZIARIE.IT

Figura 1 – Immagine satellitare

L'unità immobiliare è regolarmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia con identificativi: **Foglio 38, Particella 151, Sub. 2**, è un appartamento ad uso civile abitazione situato al piano terra di un edificio di tipologia edilizia casa binata quadrifamiliare a due piani con simmetria centrale edificato intorno al 1940; struttura in elevazione in muratura portante; solaio interpiano in laterocemento; il tetto coperto da falde di padiglione con la linea di gronda continua e armatura principale in legno e manto in tegole laterizie.



L'ingresso all'appartamento è consentito tramite una porta finestra con chiusure oscuranti tipo persiana posta sul viale della Libertà, che immette direttamente nel soggiorno. Dal soggiorno attraverso un disimpegno si accede negli spazi vivibili dell'appartamento (due camere da letto, un bagno e la cucina). Completa la consistenza un loggiato chiuso con accesso dalla cucina; un ripostiglio ricavato nel sottoscala; un garage con accesso dalla via Cogne; e un piccolo cortile. L'altezza utile dei vani non è inferiore a 2.70 m.

Legenda: VANI

N.	Vano	Sup. [m²]	S. fin. [m]	RAI
1	Ingresso - Soggiorno	14.20	2.70	0.190
2	Camera 1	7.82	1.35	0.173
3	Bagno	4.68	1.08	0.231
4	Disimpegno	4.41	0.00	0.000
5	Camera 2	14.79	1.35	0.091
6	Garage	37.04	0.00	0.000
7	Cucina	13.23	2.35	0.178
8	Cortile	4.01	1.35	0.337
9	Loggiato Chiuso	12.15	9.10	0.749
10	Sotto Scala	4.62	0.00	0.000

Figura 2 – Stato di fatto pianta e sezione

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'unità immobiliare si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione, in quasi tutte le pareti sono presenti tracce di muffe sia in prossimità dell'intradosso del solaio interpiano e sia in corrispondenza del pavimento; scrostamenti di intonaco; sfondellamento di solaio, gli infissi delle finestre e delle porte sono tutti in condizioni insufficienti a mantenere tanto la tenuta quanto l'isolamento e la permeabilità; gli impianti non sono conformi alla normativa vigente.

Alla luce di quanto detto sopra, è senza ombra di dubbio che l'unità immobiliare necessita di importanti ristrutturazioni e che allo stato attuale **non è considerabile agibile**.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con: Viale della Libertà, Via Cogne e con altro immobile destinato a residenza.

CONSISTENZA

Dai rilievi effettuati, la superficie calpestabile dell'unità immobiliare risulta:

- | | |
|----------------------------|----------------------------|
| - Appartamento | 59,13 m² |
| - Loggiato chiuso | 12,15 m² |
| - Garage | 37,04 m² |
| - Ripostiglio (sottoscala) | 4,62 m² |
| - Cortile | 4,01 m² |

QUESITO 4

CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondendo a quelli attuali.

QUESITO 5

AGGIORNAMENTO CATASTALE

Dal sopralluogo effettuato in loco e dall'esame della documentazione (planimetria e visure) reperita presso l'Agenzia del Territorio la sottoscritta ha riscontrato che l'unità immobiliare risulta

irregolarmente accatastata.

Nota del Consulente

Non è stata chiesta autorizzazione al Giudice per eseguire le necessarie variazioni in quanto le difformità riscontrate sono destinate alla demolizione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO 6

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale, l'immobile ricade nella Zona Omogenea "A" – Centro Storico, Sottozona "A 2.1" – Modificate Riconoscibili.



Figura 3 – Stralcio PUC

I tessuti modificati riconoscibili sono porzioni edificate con compresenza di elementi e tessuti conservativi e caratterizzanti e di componenti più o meno forti di modificazione, comunque non tale da alterare il carattere di fondo del sistema.

I tessuti alterati sono sistemi edificati nei quali la modificazione non congruente ha una rilevanza tale da rendere difficilmente leggibili i caratteri e le culture progettuali storiche, che pure sussistono come manufatti singoli.

Ricadono in questi tessuti oltre ad alcuni edifici Testimone ed INA CASA gli organismi edilizi storici

aventi valenza storica- testimoniale, denominati EDIFICI RICONOSCIBILI/MODIFICATI: trattasi di singoli edifici e relative pertinenze con funzioni prevalentemente residenziali o miste non sempre riconoscibili nelle loro configurazioni.

Per gli edifici Testimone ed INA CASA si rimanda alle norme per di cui ai Tessuti conservativi.

Considerate le svariate forme di modificazione che hanno alterato in maniera più o meno diffusa e incoerente i complessi edilizi appartenenti a tale classe, si ritiene prevalente l'obiettivo del riordino e riqualificazione del tessuto urbanistico da perseguire attraverso l'applicazione di un sistema di regole definite mediante abaco che funga da catalizzatore dei processi di ripristino dei caratteri di serialità e omogeneità tipici dei tessuti di fondazione e tale da garantire la coerenza d'insieme dei singoli interventi nell'ambito del piano e la riconoscibilità dell'intero sistema. Ecco allora che la conservazione integrale dei pochi edifici rimasti ancora allo stato originario lascia spazio ad un progetto più ampio di qualità urbanistica che passa attraverso la coerenza d'insieme dei diversi progetti caratterizzati da regole comuni che generano un nuovo senso di riconoscibilità.

D'altra parte, considerata l'importanza di trasmettere comunque la testimonianza storica con particolare riferimento al singolo involucro edilizio, la norma prescrive il mantenimento di alcuni caratteri tipologici e architettonici.

CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI

In data 02/02/2023, la sottoscritta richiedeva al Servizio Tecnico del Comune di Carbonia di esaminare ed estrarre copia di tutti i documenti amministrativi riguardanti il fabbricato oggetto di perizia. In data 09/02/2023, tramite PEC, la sottoscritta riceveva la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n. 322 del 27/08/1974, rilasciata al signor [REDACTED] dove venivano concesse modifiche interne ed esterne al fabbricato come da progetto approvato dalla commissione edilizia comunale in data 02/08/1974.

Dall'accesso agli Atti **non risulta rilasciato alcun Certificato di Agibilità.**

Esaminando il progetto approvato con quanto edificato, risulta, che l'unità immobiliare non è conforme ai titoli abilitativi rilasciati, le difformità riscontrate riguardano l'edificazione del garage e

del loggiato nell'area cortilizia di pertinenza dell'abitazione.

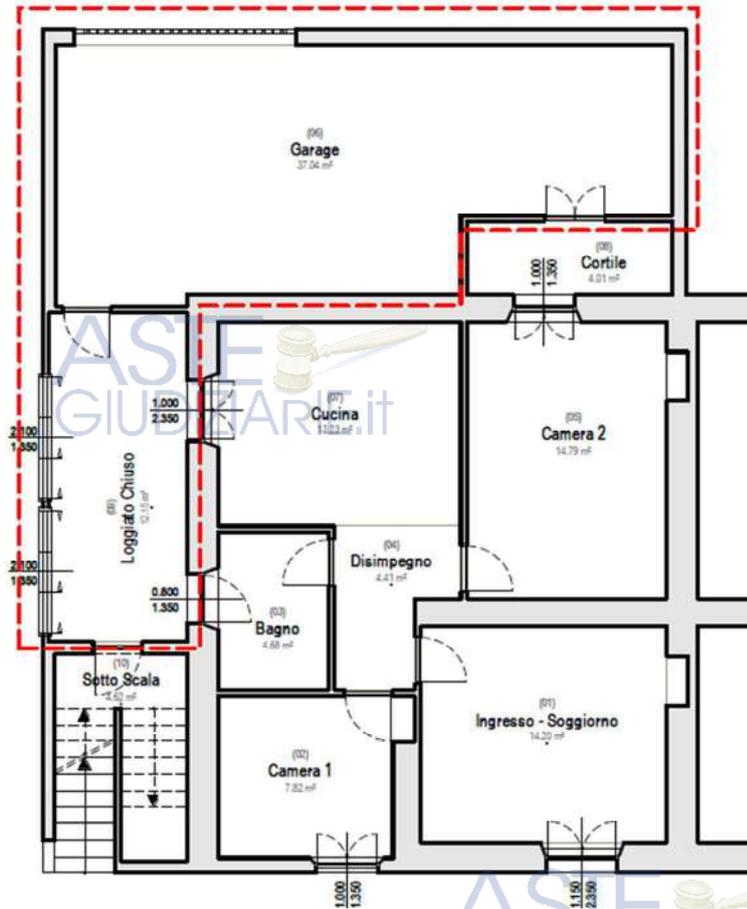


Figura 4 - Difformità contornata in rosso

Gli interventi eseguiti in difformità dal titolo abilitativo hanno comportato la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche e planovolumetriche da quello oggetto della Licenza n. 322 del 27/08/1974.

Inoltre, le evidenziate difformità dello stato di fatto rispetto al titolo abilitativo fin qui conseguito, incidono sulla forma e sulla consistenza dell'immobile oltre i limiti di tolleranza ammissibili dalle norme urbanistiche vigenti

(art. 34 D.P.R. 380/2001).

Dalla verifica presso gli uffici tecnici comunali del Comune di Carbonia, a seguito dell'Accesso agli Atti **non risulta sia stata presentata richiesta di sanatoria o di condono edilizio**, pertanto si può affermare che tali varianti sono prive dei necessari permessi e quindi totalmente abusive.

Avendo appurato l'impossibilità applicativa delle disposizioni legislative urbanistiche per la sanabilità delle difformità, di seguito si riportano i costi necessari alla demolizione con conseguente bonifica e rimessa in pristino della situazione urbanistica riferita all'ultimo titolo abilitativo legittimato: Licenza Edilizia n. 322 del 27/08/1974.

Spese ripristino dello stato dei luoghi

- Oneri di cantiere legati alla esecuzione delle opere (rimozione copertura garage e loggiato chiuso,

rimozione finestre loggiato, ripristino muro di confine e smaltimento dei rifiuti edili) = Euro 6.000,00;

- Oneri e diritti comunali (l'intervento di demolizione è soggetto alla presentazione di comunicazione edilizia) = Euro 500,00;
- Compenso Tecnico (rappresentato da gli onorari da corrispondere al professionista per la presentazione della pratica per la direzioni lavori e sicurezza) = Euro 2.500,00.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Totali costi demolizioni abusi Euro 9.000,00

QUESITO 7

DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Vista la natura del bene, si ritiene opportuno formare un lotto di vendita:

Unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Carbonia – Frazione Bacu Abis – viale della Libertà 73, posta al piano terra, di identificativi catastali: Foglio 38, Particella 151, Sub. 2.

L'immobile presenta abusi edilizi non sanabili.

QUESITO 8

VERIFICA QUOTE DI PIGNORAMENTO

Il bene è pignorato per la piena proprietà.

QUESITO 9

VERIFICA IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

L'intero bene è libero.

QUESITO 10

ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Il bene non rientra tra i casi previsti dal quesito n. 10.

QUESITO 11

VINCOLI

- Piano Urbanistico Comunale: Vincolo Centro Storico;
- Piano Paesaggistico: Vincolo Centri di antica e prima formazione (Art. 143 del D.Lgs. 42/2005);
- Siti di Interesse Nazionale: Vincolo Area Mineraria “Sulcis Iglesiente Guspinese” (D.M.

28/10/2016).

QUESITO 12

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Il bene non rientra tra i casi previsti dal quesito n. 12.

QUESITO 13

VALORE DELL'IMMOBILE

Per la stima del bene pignorato si è adottato il metodo sintetico comparativo, normalmente usato nel caso di immobili a carattere residenziale per i quali nella generalità dei casi esiste un mercato molto attivo con un alto numero di transazioni; esso consiste nella determinazione del valore del cespite mediante la comparazione con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella stessa zona, oppure in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni "ordinarie di mercato".

Nello specifico, esso si articola nella sintesi dei risultati ottenuti da indagini di mercato dirette, svolte presso operatori del settore accreditati da associazioni di categoria (FIAIP ed altro), e da indagini di mercato indirette, con valori medi elaborati ricavati da qualificate pubblicazioni e bollettini istituzionali (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, indicatori NOMISMA, Borsino immobiliare della Camera di Commercio, Tecnoborsa ed altro), desunti dall'analisi incrociata su uno stock di unità immobiliari presenti in un Comune, ordinate per tipologia e categoria edilizia e rilevate a cura di organi istituzionali.

Confronto diretto con gli operatori di mercato

Per individuare il più probabile valore unitario è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare. Le rilevazioni sotto riportate sono relative ad immobili edificati in un raggio di 500 m dall'immobile oggetto di stima.

1. Via Portoferraio 1 – 95 m² superficie commerciale – appartamento indipendente piano primo, scala esterna indipendente da giardino privato, veranda coperta con finestre amovibili, ampia cucina con soggiorno, due camere da letto, un bagno, ripostiglio – ristrutturato – Euro 75.000,00

(circa 790,00 Euro/m²);

2. Via Montevecchio 3 – 102 m² superficie commerciale – l'immobile è composto da accesso privato con grande giardino garage ampio cantina e piccolo orto. 3 scalini per accedere all'appartamento con piccolo disimpegno sulla sinistra cucinotto sulla destra grande cucina, sala, piccolo disimpegno e accesso alle 2 camere matrimoniali, ripostiglio e infine bagno grande – ristrutturato – Euro 90.000,00 (circa 880,00 Euro/m²);
3. Via Monterosa 12 – 65 m² superficie commerciale – appartamento al primo piano, composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere letto, bagno, cortile – ristrutturato – Euro 63.000 (circa 970,00 Euro/m²);
4. Via Monteponi – 61 m² superficie commerciale – appartamento al piano terra, composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, ampio disimpegno e bagno – ristrutturato nel 2020 – Euro 47.000,00 (circa 770,00 Euro/m²)

I dati sopra restituiti hanno portato all'individuazione di valori che oscillano tra i 970,00 e i 770,00 Euro/m² con un valore medio pari a circa 850,00 Euro/m².

Il valore medio sopra esposto è inoltre soggetto a trattativa in sede di compravendita, che porta ad una diminuzione della richiesta originaria quantificabile nel 15%, si calcola: Valore medio confronto diretto 723,00 Euro/m²

Confronto indiretto con l'esame dei rapporti degli osservatori del mercato immobiliare

Sono state esaminate le valutazioni riportate dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare – banca dati aggiornata al 2° semestre 2022).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio. Tra le sue attività ci sono anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari.

I dati riportati dal predetto studio, per m² di immobili ad uso residenziale con stato conservativo “normale”, oscillano tra 450,00 e i 750,00 Euro/m², con un valore medio pari a circa 590,00 Euro/m²

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: CARBONIA

Fascia/zona: Suburbana/BACU ABIS

Codice zona: E4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	550	750	L	2,2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	600	L	1,7	2,3	L
Ville e Villini	Normale	650	850	L	2,3	3	L



Valore unitario di mercato

Considerando le condizioni di fatiscenza nelle quali versa l'immobile, la scrivente ritiene congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale pari ad Euro 590,00, riferito al confronto indiretto, escludendo i valori proposti da Scenari Immobiliari, confronto diretto, in quanto gli immobili presi in esame hanno subito intervento di ristrutturazione e all'attualità sono da considerare abitabili.

Determinazione della superficie commerciale

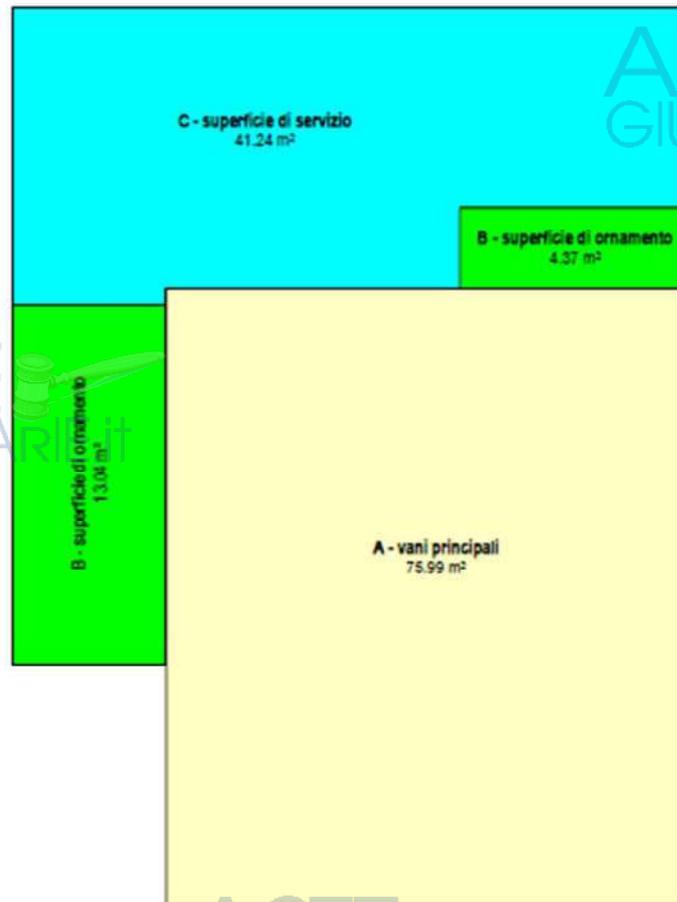
Date le caratteristiche del bene ed al fine della determinazione della consistenza dello stesso, si ritiene metodologicamente più corretto utilizzare il DPR 138 del 23.03.1998, dove la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (per i muri perimetrali fino a 50 cm di spessore e metà dei muri di confine fino a 25 cm di spessore);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (si misurano fino al contorno esterno);
 - o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

- a) *vani principali e accessori diretti*: al 100% della superficie;
- b) *balconi, terrazzi e similari*:
 - o qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a 25 m², nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m²
 - o qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 15%, fino a 25 m², nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m²
- c) *pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*:
 - o del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

- o del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori.



A – vani principali	
Appartamento (100%)	75,99 m ²
B – superfici di ornamento	
Loggiato (30%)	3,91 m ²
Cortile (30%)	1,31 m ²
C – superfici di servizio	
Garage (25%)	10,31 m ²
TOTALE SUP. COMMERCIALE	91,52 m²

Valutazione dell'immobile

Pertanto, avendo definito un valore unitario di mercato di 590,00 Euro/m² e avendo calcolato una superficie commerciale di 91,52 m², il valore dell'unità immobiliare risulta essere di:

$$590,00 \text{ Euro/m}^2 \times 91,52 \text{ m}^2 = \text{Euro } 53.996,80 \text{ arrotondato Euro } 54.000,00$$

Dal valore sopra calcolato bisogna detrarre le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica,

quantificate in Euro 9.000,00, quindi il valore di mercato dell'unità immobiliare risulta essere di:

$$\text{Euro } 54.000,00 - \text{Euro } 9.000,00 = \text{Euro } 45.000,00$$

In considerazione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, la scrivente ritiene congruo abbattere il valore del 10%, il valore dell'immobile risulta essere:

$$\text{Valore immobile} = \text{Euro } 45.000,00 - \text{Euro } 4.500,00 = \text{Euro } 40.500,00$$

QUESITO 14

SPESE GESTIONE

Il bene non rientra tra i casi previsti dal quesito n. 14.

CONCLUSIONI

Riepilogo

Unità immobiliare ad uso residenza sita in Carbonia – Frazione di Bacu Abis – viale della Libertà 73 piano terra, in cattivo stato di manutenzione e conservazione e presenta abusi edilizi non sanabili.

Confini

L'appartamento confina con: viale della Libertà, via Cogne ed altra unità immobiliare destinata a residenza.

Computo superfici

Superficie Utile	59,13 m ² ;
Superficie non Residenziale	53,81 m ² ;
Superficie Scoperta	4,01 m ² .

Dati Catastali

Come da indagini catastali effettuate, il bene pignorato risulta attualmente censito al Catasto Fabbricasti come da prospetto seguente:

Comune Carbonia (B745)

Foglio 38

Particella 151
Sub. 2
Piano T
Categoria A/3
Classe 1
Consistenza catastale 4 vani



Superficie catastale  Totale 76 m² – Totale escluse le aree scoperte 76 m²

Rendita catastale Euro 247,90

Indirizzo Via della Libertà n. 74

Intestati


 proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni

Regolarità urbanistica

L'unità immobiliare non è conforme al titolo abilitativo rilasciato, **le irregolarità non potranno essere sanate e dovranno essere demolite.** Risulta assente il Certificato di Agibilità.

Prezzo base d'asta dell'unità immobiliare



Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, risulta:

Euro 40.500,00

CONGEDO DELL'ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio della sottoscritta il valore dell'immobile pignorato così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.



Quartu Sant'Elena 26 Maggio 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Donatella Mereu

