

TRIBUNALE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N°489/2011

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT.SSA F. IELO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



•

•

• **CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

ING. ALESSANDRO FADDA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE



Per comodità espositiva dello scrivente e facilità di consultazione per chi legge, la presente Relazione di Consulenza Tecnica è stata suddivisa nei seguenti paragrafi :

1 – Prospetto riassuntivo.....	pag. 2
2 – Premessa.....	pag. 3
3 – Termini dell’incarico.....	pag. 3
4 – Cronistoria delle operazioni peritali.....	pag. 6
5 – Risposte ai quesiti.....	pag. 8
6 – Conclusioni.....	pag.21
7 – Elenco degli Allegati.....	pag.22



1 – PROSPETTO RIASSUNTIVO

Nella presente Relazione di Consulenza Tecnica verrà esaminato e stimato il compendio pignorato formato dai seguenti due beni immobiliari :

1) Immobile sito in Comune di Serramanna, distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio 37, mappale 3896.

2) Terreno sito in Comune di Serramanna, distinto al Catasto Terreni al foglio 42 particella 415;

1) **L'immobile pignorato n°1 è una casa a schiera, articolata su tre livelli (cantina, piano terra e piano sottotetto), ubicata nel Comune di Serramanna, con ingresso indipendente dal Corso Europa n°43A, ed è censita al NCEU al foglio 37, Mappale 3896.**

L'unità immobiliare di cui trattasi ha, al piano terra, una superficie utile calpestabile pari a circa mq 138,90 mq, ed è dotata di due camere da letto, una stanza-ripostiglio, un disimpegno, un bagno, un soggiorno ed un angolo cottura con sala da pranzo. La casa pignorata è altresì dotata di un piano cantinato (superficie netta 58 mq ed altezza pari a 2,40 m circa), di un piano sottotetto (superficie netta pari a 186,9 mq ed altezza variabile), e di un cortile.

L'edificio in parola è stato costruito sulla base delle Concessioni Edilizie n°118/81 e n°42/88 del 13/07/1988, e della Concessione Edilizia del 31.01.2001 (Pratica edilizia n°2351), le quali prevedono che essa venga destinata ad uso di civile abitazione. Durante il sopralluogo effettuato presso la casa pignorata, è stata riscontrata la presenza di numerosi abusi edilizi.

Il più probabile valore venale "V" dell'unità immobiliare pignorata (**casa a schiera ubicata nel comune di Serramanna, con ingresso indipendente dal Corso Europa n°43A, censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 37, mappale 3896**), con tutte le accessioni e pertinenze, e con quanto costituisce immobile ai sensi di legge, è pari a :

V = Euro 103.000 (centotre mila Euro).

2) **L'immobile pignorato n°2 è un terreno agricolo, ubicato nel comune di Serramanna, in località Su Zippiri - Bia Sammassi, censito al Catasto Terreni al foglio 42, mappale 415, avente superficie pari a 7.360 mq; il suo più probabile valore venale "V" è pari a :**

V = Euro 1.400 (millequattrocento euro).

2 – PREMESSA

Per incarico del Signor Giudice Dottoressa Flaminia Ielo, dell' Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, conferito in data 16 aprile 2021, in ordine al Procedimento Esecutivo di cui a margine, il sottoscritto ing. Alessandro Fadda, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari (n°4.294) ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, ha redatto la presente relazione peritale intesa ad accertare quanto richiesto nel verbale dell'udienza del 16 aprile 2021.

3 – TERMINI DELL'INCARICO

Dopo il giuramento di rito, il Giudice dell'Esecuzione, visto l'art. 173 bis disp.att. c.p.c, ha disposto che lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio svolga il seguente incarico :

- 1) **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 etc.);
- 2) **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;
- 3) **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;

- 4) **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;

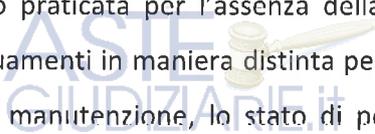
- 5) **accerti** se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e 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);



- 6) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 7) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) 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;



Inoltre, il Giudice dell'Esecuzione, ha disposto 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) allegli 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) allegli 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 precedenti 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;
- 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.

4 – CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 30 aprile 2021 con l'invio, ai debitori
tramite raccomandata n°14572565217-3, ed
all'avvocato del creditore pignorante tramite PEC, della comunicazione
dell'inizio delle operazioni peritali e della data stabilita per il sopralluogo presso l'immobile
pignorato (25 maggio 2021).

Tuttavia, gli esecutati si sono rifiutati di ricevere la lettera raccomandata, che è rimasta, quindi, in giacenza presso l'ufficio postale di Serramanna per trenta giorni, ed è stata poi rispedita al sottoscritto CTU per compiuta giacenza.

In data 13 maggio 2021 lo scrivente ha effettuato la richiesta di accesso agli Atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Serramanna, ed ha appurato che, nell'anno 2001, venne rilasciata, per l'edificio monofamiliare pignorato, un'altra autorizzazione amministrativa (Concessione Edilizia/pratica n°2351 del 31.01.2001), oltre a quelle già reperite (C.E. 118/81 e n°42 del 13 luglio 1988) ed allegate dal Geom. Alessio Sanna alla sua Relazione di Consulenza Tecnica redatta nell'anno 2013. (ved. Allegato I.b); pertanto lo scrivente ausiliare ha provveduto ad acquisirne una copia per allegarla alla presente Relazione di Consulenza Tecnica, in quanto, come detto, la Concessione Edilizia rilasciata nell'anno 2001 non venne consegnata al geom. Alessio Sanna.

Inoltre, poiché il Certificato di destinazione urbanistica acquisito dal geom. Sanna, per il terreno agricolo pignorato, era scaduto e non più in corso di validità, lo scrivente ausiliare ha provveduto ad aggiornarlo (ved. Allegato II.b). Gli atti richiesti sono stati ottenuti in data 14 giugno 2021 e 23 luglio 2021.

In data 14 giugno 2021 lo scrivente ausiliare si è recato presso l'immobile pignorato per verificare lo stato in cui si trovava, ed acquisire informazioni utili che potessero consentire la prosecuzione delle operazioni peritali. Nello stesso giorno, è stato altresì effettuato il sopralluogo presso il terreno agricolo pignorato, sito in località Su Zippiri – Bia Samassi, di cui si allega il verbale (ved. Allegato II.d)).

Il 6 agosto 2021, il Signor Giudice dell'esecuzione ha nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie, in sostituzione degli esecutati, Custode Giudiziario dell'immobile pignorato; in data 24 gennaio 2022, con l'assistenza del sopra menzionato Istituto, è stato possibile effettuare l'accesso all'interno dell'immobile di cui trattasi (ved. il Verbale sopralluogo in Allegato I.e).

Lo svolgimento delle operazioni peritali è proseguito con l'acquisizione della documentazione catastale relativa ai due immobili in parola (ved. Allegato I.a) e II.a)).

In data 2 febbraio 2022, lo scrivente ausiliare si è nuovamente recato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Serramanna, per discutere con il geometra Marino Pusceddu, funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale, degli abusi edilizi riscontrati nell'immobile pignorato durante il sopralluogo effettuato il 24 gennaio 2022, e della loro eventuale sanabilità.



A conclusione delle operazioni peritali, lo scrivente ha inviato una copia cartacea della relazione di consulenza tecnica e degli allegati ai sig.ri _____ tramite raccomandata A/R n°14592783798-4, al Custode Giudiziario (Istituto Vendite Giudiziarie) ed all _____ (rappresentante il creditore pignorante) tramite PEC. Le ricevute delle tre spedizioni sono contenute in Allegato I.f).

5 – RISPOSTE AI QUESITI

- **Risposta al quesito n°1.**

1) Di seguito viene descritto l'**immobile pignorato n°1 (casa a schiera sita in Comune di Serramanna, distinta al Catasto dei Fabbricati al foglio 37, particella 3896)**, sulla base della documentazione acquisita, e dei riscontri effettuati durante il sopralluogo avvenuto in data 24 gennaio 2022 (ved. Allegato I.e).

L'immobile in parola è un edificio monofamiliare indipendente, che si sviluppa su tre piani (piano cantinato, piano terra e piano sottotetto), di cui due piani sono fuori terra. Esso è ubicato nel comune di Serramanna, in zona periferica, nel Corso Europa n°43A, ed è censito al NCEU al foglio 37, mappale 3896, di vani 9,5, categoria A/3, classe 2 (giusta denuncia n. A00601/1996 per costituzione).

L'immobile di cui trattasi sorge su un lotto di terreno recintato (tranne che in corrispondenza del prospetto principale sul corso Europa) e parzialmente occupato dal corpo di fabbrica; esso è dotato di un passo carraio, che collega il cortile antistante all'abitazione con il cortile retrostante. La recinzione del lotto in corrispondenza del corso Europa è stata demolita e dovrà essere ricostruita (di ciò si è tenuto conto nella elaborazione della stima dell'immobile in parola).

L'appartamento pignorato confina a nord con il corso Europa ed il cortile antistante alla casa pignorata, ad Ovest con altra proprietà, e a sud con il cortile retrostante.

Sulla base dei progetti edilizi approvati per l'edificazione dell'immobile in questione e dei riscontri effettuati, si può affermare che l'unità immobiliare di cui trattasi, al piano terra, ha una superficie "utile calpestabile" pari a circa mq 138,90; a ciò vanno aggiunte le superfici accessorie "non residenziali" costituite dal piano cantinato (superficie netta



pari a 58 mq ed altezza pari a 2,40 m), e dal piano sottotetto, che ha una superficie netta pari a 186,9 mq ed una altezza variabile (ved. Il progetto approvato in Allegato I.b).

Il piano cantinato è dotato di un unico vano ed, in esso, è stata costruita arbitrariamente una scala interna, non prevista dal progetto approvato, che collega la cantina con il piano rialzato.

Il piano terra si compone di un angolo cottura con sala da pranzo, un soggiorno, un disimpegno, due camere da letto, una camera-ripostiglio (avente superficie utile inferiore a 9 mq) ed un bagno. Al piano terra si trova anche un piccolo loggiato, un passo carraio ed i due cortili già menzionati.

Nel corso del sopralluogo, inoltre, è stata rilevata, nel cortile retrostante all'abitazione, la presenza di due tettoie e di un garage, di cui si dirà con maggiore dettaglio nella risposta al quesito n°4, trattandosi di volumetrie abusive.

Il piano sottotetto, accessibile grazie ad una scala interna (priva di parapetto) che lo collega al soggiorno del piano terra, è composto da tre locali, un disimpegno ed un bagno (questi ultimi non previsti nel progetto approvato). La zona del piano sottotetto orientata ad ovest è priva di rifiniture (ved documentazione fotografica – Allegato I.d).

L'abitazione pignorata è dotata di impianto elettrico, impianto idrico sanitario e, nel soggiorno, di una pompa di calore; non è stato possibile reperire la "Dichiarazione di conformità" dell'impianto elettrico alle norme vigenti; di ciò si è tenuto conto nella redazione della stima dell'unità immobiliare pignorata, effettuando le opportune decurtazioni.

Per quanto riguarda le caratteristiche esterne ed interne dell'unità immobiliare in oggetto, si può affermare, innanzi tutto, che i prospetti esterni (cfr. fotografia in copertina) dell'edificio in parola sono costituiti da pareti in intonaco tinte di colore bianco.

Lo stato generale di manutenzione dell'edificio in esame può ritenersi buono; vi è da dire, al riguardo, che al momento del sopralluogo (24 gennaio 2022), erano in corso i lavori di ristrutturazione interna ed esterna dell'immobile pignorato.

Inoltre, si può affermare che le sue finiture interne (pavimenti, intonaci, porte e finestre) sono di tipo ordinario ed in buono stato di manutenzione (ved. foto in Allegato I.d).



2) **L'immobile pignorato n°2 (terreno sito in Serramanna distinto al C.T. al foglio 42, mappale 415)**, è un terreno agricolo, avente estensione pari a 7.360 mq, recintato con rete metallica e paletti di ferro di altezza pari a circa 2,00 metri; la recinzione si trova in cattivo stato di manutenzione.

Per arrivare presso il terreno pignorato, bisogna percorrere la SS 196 in direzione Villacidro; giunti al bivio in cui è ubicata la casa cantoniera denominata "Masainas", si deve svoltare a destra e percorrere un breve tratto di una strada secondaria asfaltata. Il terreno pignorato si trova qualche centinaio di metri dopo il complesso di edifici industriali denominato "Fiamma 2000".

L'accesso al terreno in esame era consentito, originariamente, da un cancello scorrevole di colore azzurro (ved. Documentazione fotografica in Allegato II.c), dalla strada interpodereale sterrata ubicata in posizione parallela alla strada asfaltata; la strada interpodereale e quella asfaltata sono separate da un profondo fossato.

Tuttavia, nella zona antistante il cancello di ingresso, la strada interpodereale ha subito uno smottamento, per cui, in pratica, essa non esiste più. Inoltre, la zona antistante al cancello (attualmente sempre aperto e fuori uso) è ricoperta da una fittissima vegetazione spontanea. Tutto ciò impedisce, di fatto, l'accesso al fondo pignorato, il quale, al momento del sopralluogo, si presentava incolto, totalmente ricoperto da vegetazione spontanea, ed in uno stato di completo degrado e generale abbandono (ved. Documentazione fotografica in Allegato II.c)).

Lo scrivente ausiliare ha potuto constatare che sul terreno di cui trattasi sono presenti ingenti quantità di rifiuti e materiali vari (ved. Documentazione fotografica in Allegato II.c)); inoltre, lo scrivente CTU fa presente che, per ovvie ragioni, non è stato possibile condurre analisi riguardanti lo stato in cui si trova il sottosuolo del terreno pignorato.

Si può affermare, dunque, che sul terreno pignorato non si svolge alcuna attività coerente con la sua destinazione d'uso agricola (ved. Certificato di destinazione urbanistica in Allegato II.b)).

- **Risposta al quesito n°2.**

1) Per **l'immobile pignorato n°1 (casa a schiera sita in Comune di Serramanna distinta al Catasto dei Fabbricati al foglio, 37 mappale 3896)**, lo scrivente CTU ha verificato la conformità tra la descrizione attuale del bene pignorato e quella contenuta

nell'Atto di Pignoramento relativamente ai dati catastali ed alla toponomastica; per quanto riguarda il numero civico, invece, si deve rilevare che l'immobile in esame sorge al civico 43A (del Corso Europa) e non al civico 39.

- 2) Per l'immobile pignorato n°2 (terreno sito in Serramanna distinto al Catasto Terreni al foglio 42, particella 415), lo scrivente ausiliare ha verificato la conformità tra i dati catastali attuali del bene pignorato e quelli contenuti nell'Atto di Pignoramento.

• **Risposta al quesito n°3.**

- 1) L'immobile pignorato n°1 (casa a schiera sita in Comune di Serramanna distinta al Catasto dei Fabbricati al foglio, 37 mappale 3896) è accatastato in maniera difforme dallo stato dei luoghi, a causa della presenza di numerosi abusi edilizi.

Pertanto l'aggiudicatario dovrà presentare un nuovo progetto per sanare le difformità di cui si dirà nella risposta al quesito n°4, ed ottenere la Concessione in sanatoria; successivamente, egli dovrà presentare una "Denuncia di variazione" in Catasto ed una nuova planimetria catastale conforme e coerente con il nuovo progetto che verrà approvato.

- 2) Per l'immobile pignorato n°2 (terreno sito in Serramanna distinto al Catasto Terreni al foglio 42, particella 415), non è necessario effettuare alcuna "Denuncia di Variazione" per l'aggiornamento all'Ufficio del Catasto.

• **Risposta al quesito n°4.**

- 1) L'immobile pignorato n°1 (casa a schiera sita in Comune di Serramanna, distinta al Catasto dei Fabbricati al foglio 37, mappale 3896), ricade in zona omogenea residenziale "C2" del PUC del comune di Serramanna.

L'edificio in parola è stato costruito in seguito al rilascio delle Concessioni Edilizie n°118/81, n°42/88 del 13.07.1988, e della Concessione Edilizia del 31.01.2001, Pratica edilizia n°2351, le quali prevedono che l'unità immobiliare in esame venga destinata ad uso di civile abitazione.

L'immobile in esame non ha mai ottenuto il certificato di agibilità; in data 13 maggio 1988, esso ha ottenuto il "Parere sanitario favorevole" della USL n°19 di Sanluri.

Nelle risposte ai precedenti quesiti si è già accennato al fatto che il bene pignorato, nella sua condizione attuale, presenta volumetrie aggiuntive abusive ed altre difformità, rispetto ai progetti per esso approvati.

Entrando nel merito della questione della regolarità edilizia ed urbanistica della abitazione pignorata, lo scrivente CTU evidenzia, innanzi tutto, che le ragioni del credito per le quali si procede non sono anteriori alla data di entrata in vigore della legge di Condono Edilizio.

Inoltre, lo scrivente ausiliare desidera evidenziare, innanzi tutto, ciò che gli è stato riferito dal geometra Marino Pusceddu, funzionario dell'Ufficio Tecnico del comune di Serramanna :

- a) Il tecnico che ha diretto i lavori di costruzione dell'immobile pignorato non ha mai dichiarato la fine dei lavori;
- b) Non risulta depositata agli atti la "Dichiarazione di conformità" delle opere realizzate al progetto approvato, da redigere a cura del tecnico che ha diretto i lavori di costruzione dell'immobile pignorato; inoltre, nell'ultimo progetto approvato non sono indicate le dimensioni lineari delle varie parti che compongono l'edificio pignorato.
- c) Non è mai avvenuto il sopralluogo, presso l'immobile in parola, di un funzionario dell'Ufficio Tecnico del comune di Serramanna, finalizzato a controllare e verificare la conformità delle opere realizzate al progetto approvato ed alle norme edilizie vigenti.

Lo scrivente, durante il sopralluogo effettuato in data 24 gennaio 2022 presso l'immobile in esame, ha riscontrato la presenza dei seguenti abusi edilizi (ved. Documentazione fotografica – Allegato I.d) :

- a) Il piano cantinato è stato arbitrariamente trasformato in un locale abitabile; in esso, è stata realizzata una cucina ed una scala interna di collegamento con il piano superiore;
- b) Al piano terra, la parete perimetrale del prospetto principale, che si affaccia sul corso Europa, è posta ad una distanza inferiore a quattro metri dal confine del lotto; la violazione della norma che disciplina la distanza dal confine eccede il 2% della misura progettuale. Inoltre, lo scrivente osserva che, se per calcolare il rapporto di copertura dell'immobile in esame, si utilizzano le grandezze



progettuali determinate dal progettista stesso dell'abitazione pignorata, il rapporto di copertura così calcolato viola i valori previsti dalle norme vigenti. Infine, va evidenziato che nel soggiorno è stato realizzato arbitrariamente un caminetto con relativa canna fumaria e, nel cortile interno retrostante all'abitazione, sono stati arbitrariamente realizzati tre manufatti edilizi, dotati di copertura in "Eternit".

- c) Nel piano sottotetto, sono stati arbitrariamente realizzati un bagno, un disimpegno, ed un ripostiglio.

In relazione agli abusi edilizi sopra descritti, lo scrivente osserva che :

- a) Non è sanabile il cambio di destinazione d'uso (da "superficie accessoria non residenziale" a "superficie utile residenziale") realizzato nel piano cantinato. La cucina rustica dovrà dunque essere eliminata. La scala interna è sanabile con un "Accertamento di conformità" o, meglio, tramite un nuovo progetto dell'immobile pignorato di cui si dirà al successivo punto b).
- b) La parete perimetrale del prospetto principale posta ad una distanza inferiore a quattro metri dal confine stradale dovrà essere arretrata, ovvero demolita e ricostruita ad una distanza dal confine stradale (ossia dal confine del lotto) pari ad almeno quattro metri, avendo anche riguardo al fatto che il rapporto di copertura dell'edificio non può eccedere il 50%. Per fare ciò, il nuovo proprietario dovrà presentare al comune di Serramanna un nuovo progetto edilizio, partendo da un attento rilievo di ciò che è già stato costruito¹.
- c) Non sono sanabili le volumetrie abusive relative ai tre manufatti con tettoie in "Eternit", che sono state edificate nel cortile retrostante all'abitazione; per esse, si dovrà procedere alla demolizione ed alla restituzione in pristino dello stato dei luoghi, ed allo smaltimento delle tettoie in Eternit nel rispetto della normativa vigente sulla bonifica dei materiali contenenti amianto.
- d) Per quanto riguarda, infine, i mutamenti apportati alla distribuzione interna dell'appartamento, in seguito alla realizzazione di una scala interna di collegamento diretto con la cantina, un camino e relativa canna fumaria (nel

¹ Nei disegni dell'ultimo progetto approvato non sono indicate le dimensioni lineari della pianta dell'edificio pignorato; dai rilievi compiuti dallo scrivente, la superficie della pianta dell'edificio costruito risulta il 6% circa più piccola della superficie della pianta progettuale, in quanto il lato minore e quello maggiore della casa pignorata sono rispettivamente più corti di 15 cm e 70 cm circa delle misure progettuali.



piano terra), un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno (nel piano sottotetto), essi potranno essere sanati mediante la presentazione del nuovo progetto edilizio già citato al precedente punto b).

Il costo totale di sanatoria è pari a circa 53.000 euro.

2) **L'immobile pignorato n°2 (terreno agricolo sito in Serramanna distinto al Catasto terreni al foglio 42, particella 415)** ricade, secondo lo strumento urbanistico comunale (P.U.C.) attualmente vigente nel Comune di Serramanna, in zona omogenea "E - Agricola", come risulta dal "Certificato di Destinazione Urbanistica" riportato in Allegato II.b).

• **Risposta al quesito n°5.**

1) Durante il sopralluogo, avvenuto in data 24 gennaio 2022, lo scrivente ausiliare ha appreso che **l'immobile pignorato n°1 (casa a schiera sita in Comune di Serramanna distinta al NCEU al foglio 37, mappale 3896)** è abitato dal debitore sig

secondo quanto lo stesso debitore ha riferito allo scrivente. Lo scrivente desidera, in ogni caso, osservare che, al momento del sopralluogo, erano in corso lavori di manutenzione interni ed esterni all'abitazione pignorata.

2) **L'immobile pignorato n°2 (terreno sito in Serramanna distinto al C.T. al foglio 42, particella 415)**, al momento del sopralluogo (ved. Allegato II.d)) si presentava libero.

• **Risposta al quesito n°6.**

1) In relazione all'**immobile pignorato n°1 (casa a schiera in Comune di Serramanna, distinta al NCEU al foglio 37, mappale 3896)** lo scrivente CTU ha allegato alla presente Relazione di Consulenza Tecnica il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, reperito dal Geom. A. Sanna (ved. Allegato I.c);

2) **L'immobile pignorato n°2 (terreno sito in Serramanna distinto al C.T. al foglio 42, particella 415)** non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.



- **Risposta al quesito n°7.**

Lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio ha appurato che sull'**immobile pignorato n°1 (casa a schiera sita in Comune di Serramanna, distinta al NCEU al foglio 37, mappale 3896)** e sull'**immobile pignorato n°2 (terreno agricolo sito in Serramanna distinto al C.T. al foglio 42, particella 415)** non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

- **Risposta al quesito n°8.**

L'**immobile pignorato n°1 (casa a schiera sita in Comune di Serramanna, distinta al NCEU al foglio 37, mappale 3896)** non è gravato da censo, livello o uso civico, così come l'**immobile pignorato n°2 (terreno sito in Serramanna distinto al Catasto dei Terreni al foglio 42, particella 415).**

- **Risposta al quesito n°9.**

- 1) Per procedere alla stima dell'**immobile pignorato n°1 (casa a schiera sita in Comune di Serramanna, distinta al Catasto dei Fabbricati, foglio 37, mappale 3896)**, in condizioni di ordinarietà, ovvero alla determinazione del più probabile valore venale che esso assumerebbe se immesso nel libero mercato immobiliare, si è ritenuto adeguato applicare il "Metodo di stima sintetico comparativo", essenzialmente fondato "sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti al tempo di riferimento della stima stessa"².

Operativamente, il più probabile valore di mercato "V" dell'unità immobiliare pignorata è stato ottenuto mediante la formula :

$$V = V(mq) \times SC, \quad \text{in cui :}$$

- V(mq) è il valore unitario dell'unità immobiliare da stimare, espresso in euro a mq commerciale;

² Orefice M., *Estimo civile*, Torino, Utet, 1995, pag. 34.

- "SC" è la superficie, in metri quadri commerciali, dell'immobile pignorato.

Il valore unitario dell'unità immobiliare pignorata è stato determinato moltiplicando il valore medio unitario delle transazioni riscontrate nel mercato immobiliare di interesse³ per un insieme di "coefficienti correttivi" che "quantificano" le peculiarità proprie dell'immobile in esame e correggono in aumento o in diminuzione la quotazione media unitaria ricavata dalle indagini di mercato⁴.

In tal modo, il valore medio unitario delle transazioni riscontrate sul mercato viene adeguato alla specificità del cespite da esaminare.

Nel caso di cui trattasi, si è tenuto conto dei seguenti fattori peculiari che caratterizzano il bene oggetto della stima :

- a) servizi in dotazione : l'unità immobiliare è di taglio medio-grande ed è dotata di un unico bagno;
- b) l'unità immobiliare in parola non è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato.

Le caratteristiche dell'immobile elencate in precedenza, quantificate numericamente⁵ e moltiplicate per il valore medio unitario ricavato dalle indagini di mercato (775 Euro al mq commerciale), forniscono il valore unitario della unità immobiliare da stimare, pari a 662,60 Euro al mq commerciale.

Il valore unitario così ottenuto viene moltiplicato per la superficie commerciale "SC", composta dalle seguenti voci, secondo quanto previsto dalle istruzioni fornite dall'Agenzia delle Entrate - OMI :

³ Il valore medio unitario delle transazioni riscontrate nel mercato immobiliare della zona in cui è ubicato l'edificio in esame (Comune di Serramanna, sottozona periferia/abitato) è stato ottenuto dalla banca dati delle più recenti quotazioni immobiliari pubblicate dall'"Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)" dell'Agenzia delle Entrate, che sono relative all'anno 2021, 1° semestre. E' stato assodato, in tal modo, un valore medio unitario, per la destinazione d'uso abitativa, pari a 775 (settecento settantacinque) Euro al mq commerciale.

⁴ Questo procedimento estimativo è illustrato, ad esempio, in **Prestinanza Pugliesi A.**, *Guida alla stima delle abitazioni*, Roma, DEI, 2006 e in **Castello G.**, *Stima degli Immobili*, Palermo, Flaccovio, 2001.

⁵ Per la quantificazione numerica delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di un immobile si veda **Michieli I.**, "Trattato di Estimo", Bologna, Edagricole, 2004, e **Castello G.**, op.cit..

- a) intera superficie lorda dei locali principali dell'unità immobiliare, ubicati al piano terra, compresi i muri perimetrali ed i tramezzi, computati al 100% :

$$\text{Superficie residenziale lorda} = 178,86 \text{ mq}$$



- b) le superfici lorde del loggiato e della terrazza sono state considerate al 30% della loro superficie lorda:

$$\text{Superfici (loggiato + terrazza)} = (6,9 + 15) \times 0,3 = 6,57 \text{ mq}$$



- c) Il sottotetto (superficie accessoria non residenziale) è stato considerato al 50%⁶ della sua superficie lorda :

$$\text{Sup (sottotetto)} = 175,31 \times 0,5 \text{ mq} = 87,70 \text{ mq}$$

- d) La cantina (superficie non residenziale) è stata considerata al 25% della sua superficie lorda⁷ :

$$\text{Sup (cantina)} = (74,68 \times 0,25) \text{ mq} = \text{mq } 18,67$$

- e) Il parcheggio privato scoperto è stato considerato al 25% della sua superficie:

$$S(\text{posto auto}) = (1,5 \text{ m} \times 5,00 \text{ m}) \times 0,25 = 1,90 \text{ mq};$$



- f) Il cortile (escluso il passo carraio) è stato conteggiato al 10% :

$$\text{Sup (cortile)} = (204,50 \times 0,1) \text{ mq} = 20,45 \text{ mq}$$

Pertanto, la "Superficie Commerciale" – "SC" – è pari a :

$$SC = (178,86 + 6,57 + 87,70 + 18,67 + 1,90 + 20,45) \text{ mq} = \text{mq } 314,15$$



⁶ La percentuale scelta segue le regole previste dall'Agenzia delle Entrate – OMI, e deriva dal fatto che il sottotetto è direttamente comunicante (tramite scala interna) con l'unità immobiliare in esame

⁷ La percentuale scelta segue le regole previste dall'Agenzia delle Entrate – OMI, e deriva dal fatto che, secondo il progetto approvato, la cantina, diversamente dal sottotetto, non è direttamente (ossia, tramite scala interna) comunicante con le parti principali dell'unità immobiliare considerata.



Di conseguenza, il valore di mercato dell'unità immobiliare, non ancora decurtato delle spese che tengono conto del suo stato di conservazione e manutenzione, risulta pari a :

$$V = V(\text{mq}) \times \text{SC} = (314,15 \text{ mq} \times 662,60/\text{mq}) \text{ €} = \text{Euro } 208.156$$

Sul valore dell'immobile così determinato si opera, innanzi tutto, la decurtazione riguardante l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (considerata pari al 25%⁸ del valore sopra calcolato), e le decurtazioni per le spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere, tenuto conto dello stato in cui si trova l'immobile; pertanto, si devono effettuare le seguenti decurtazioni, oltre all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

- a) Gli oneri per l'arretramento del muro perimetrale, che fa parte del prospetto principale dell'edificio che si affaccia su corso Europa, che viola la distanza dal confine; il muro perimetrale in esame dovrà essere demolito e ricostruito a distanza non inferiore a quattro metri; a tal fine, sarà necessario presentare un nuovo progetto edilizio al comune di Serramanna, completo di tutti i calcoli relativi ai parametri edilizi ed urbanistici che contraddistinguono l'immobile in esame. Il nuovo progetto servirà anche a sanare gli abusi edilizi interni descritti nella risposta al quesito n°4.
- b) Devono essere considerate, infine, le spese per la demolizione dei manufatti abusivi (compresi i costi per il corretto smaltimento delle tettoie in "eternit") ubicati nel cortile, per l'adeguamento dell'impianto elettrico alle norme vigenti, per la ricostruzione della recinzione del lotto in corrispondenza di corso Europa, per l'installazione del parapetto nella scala interna, e tutti gli oneri per la presentazione delle pratiche catastali ed, al comune di Serramanna, delle Pratiche relative alla sanatoria edilizia, compresi, ovviamente, gli oneri concessori.

Le decurtazioni sopra elencate ammontano complessivamente a 105.000 euro (centocinque mila euro).

In definitiva, **il più probabile valore venale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento n°1 (casa a schiera sita in comune di Serramanna, censita al Catasto dei**

⁸ Questa percentuale tiene conto anche del fatto che nei disegni dell'ultimo progetto approvato non sono indicate le dimensioni lineari della pianta dell'edificio pignorato e, dai rilievi compiuti dallo scrivente, la superficie della pianta dell'edificio costruito risulta il 6% circa più piccola della superficie della pianta progettuale.

Fabbricati al foglio 37, mappale 3896), con tutte le accessioni e pertinenze, e con quanto costituisce immobile ai sensi di legge, è pari a :

$$V = (208.156 - 105.000) \text{ €} = \text{Euro } 103.156 = \text{in c.t.} = 103.000 \text{ euro (centotre mila euro)}$$

2) **Stima dell'immobile pignorato n°2 (terreno agricolo sito in Serramanna distinto al Catasto Terreni al foglio 42, particella 415).**

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile pignorato n°2, è stato utilizzato il "Metodo di Stima sintetico comparativo", già illustrato al punto precedente.

Per la stima del terreno in parola, lo scrivente ausiliare ha fatto riferimento ai valori fondiari elaborati e forniti da un ente imparziale; tuttavia, non è stato possibile fare riferimento al listino dei "Valori Agricoli Medi" che, fino all'anno 2007, è stato redatto dalla Agenzia del Territorio e dalla Regione Autonoma della Sardegna.

Si è dunque fatto riferimento ai più recenti (relativi all'anno 2019) valori fondiari forniti dal C.R.E.A. (Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e Analisi dell'economia agraria), in quanto si può asserire che anch'essi sono dotati del requisito della imparzialità.

Per valutare il terreno pignorato, è stato dapprima valutato il valore del mero fondo agricolo, considerando quest'ultimo alla stregua di un terreno così detto "produttivo incolto", che può essere potenzialmente adibito a "Pascolo"; per questa tipologia di fondo agricolo, il C.R.E.A. fornisce un valore mediamente pari a 5.000€/ettaro.

Pertanto, si ha :

$$V(1) = \text{VALORE TERRENO} = (5.000 \text{ €/ha} \times 0,736 \text{ ha}) = 3.680 \text{ €}$$

Al valore così ottenuto è stato, poi, aggiunto il costo per la realizzazione della recinzione metallica, considerando la realizzazione di quest'ultima come una miglioria apportata al fondo agricolo. Considerato che il valore unitario della recinzione metallica è di 5 €/m (tenendo conto della sua vetustà, e quindi del fatto che molte parti di essa sono seriamente danneggiate), moltiplicando per il perimetro del fondo agricolo si ottiene :

$$V(2) = \text{Valore recinzione metallica} = 1.700 \text{ euro}$$



Infine, è stato sottratto il costo V(3) per lo smaltimento, il trasporto ed il conferimento a discarica autorizzata dei rifiuti e di tutti i materiali depositati sul fondo oggetto di stima, il costo per il ripristino delle condizioni di accessibilità al terreno in questione, e tutte le operazioni necessarie per riportare il fondo pignorato in una condizione di potenziale produttività; i sopra menzionati costi ammontano complessivamente a 4.000 €.

Pertanto, si ha :

$V = \text{VALORE TERRENO PIGNORATO} = V(1)+V(2)-V(3) = (3.680 + 1.700 - 4.000) = 1.380 \text{ €} = \text{in c.t.} = 1.400 \text{ €}$ (mille quattrocento euro)

In definitiva, il più probabile valore dell'**immobile pignorato n°2 (terreno agricolo sito in comune di Serramanna, Località Su Zippiri – Bia Samassi, distinto al Catasto Terreni al foglio 42, particella 415)** è pari a :

V = VALORE TERRENO AGRICOLO PIGNORATO = 1.400 € (mille quattrocento euro)

- **Risposta al quesito n°10.**

L'immobile pignorato n°1 (casa a schiera sita in Comune di Serramanna distinta al Catasto dei Fabbricati al foglio 37, mappale 3896) non fa parte di un condominio.

Lo stesso può dirsi per **l'immobile pignorato n°2 (terreno agricolo sito in comune di Serramanna, distinto al Catasto Terreni al foglio 42, particella 415).**

Infine, per quanto è stato possibile verificare, si può asserire che non sono in corso procedimenti giudiziari relativi ai due beni immobili pignorati; tuttavia, lo scrivente ausiliare ritiene utile evidenziare che :

a) la Concessione Edilizia del 31.01.2001, che venne rilasciata per **l'immobile pignorato n°1 (casa a schiera sita in Comune di Serramanna distinta al Catasto dei Fabbricati al foglio 37, mappale 3896)** con la formula "fatti salvi i diritti di terzi", autorizzò, tra l'altro, la realizzazione di un bagno in aderenza con la proprietà confinante; il bagno in questione non è mai stato realizzato e, per la sua futura realizzazione, occorrerebbe il rinnovo della Concessione Edilizia. Lo scrivente CTU evidenzia ora che la realizzazione del bagno di cui trattasi, con il posizionamento errato delle tubazioni di adduzione e di scarico, potrebbe



portare ad una causa civile, come conseguenza della violazione dell'art. 889 del Codice Civile.

Inoltre, deve essere dimostrato che la realizzazione del bagno di cui trattasi rispetta il rapporto di copertura per l'edificio e per il lotto in esame.

b) l'aggiudicatario del terreno pignorato (**immobile pignorato n°2, terreno agricolo sito in comune di Serramanna, distinto al Catasto Terreni al foglio 42, particella 415**) dovrà procedere con urgenza alla sua bonifica, con la rimozione, il trasporto ed il conferimento a discarica autorizzata di tutti i materiali attualmente presenti sul fondo in esame.

6 – CONCLUSIONI

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di aver assolto il mandato conferitogli dal Signor Giudice dell'Esecuzione e, pertanto, rassegna la presente relazione composta da n°23 pagine (esclusa la copertina), corredata da n°10 allegati.

 **IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**
Ing. Alessandro Fadda

 **ASTE**
GIUDIZIARIE.IT



7 - ELENCO DEGLI ALLEGATI



ALLEGATO 1

Allegati relativi all'immobile pignorato n°1 (casa a schiera ubicata nel comune di Serramanna, nel Corso Europa n°43A, censita al NCEU al foglio 37, mappale 3896)



- I.a) Visura catastale attuale dell'unità immobiliare pignorata;
- I.b) "Concessioni Edilizie" e Planimetria dell'unità immobiliare pignorata;
- I.c) Provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- I.d) Documentazione fotografica
- I.e) Verbale di Accesso con sommario resoconto delle operazioni svolte.
- I.f) Copia delle ricevute attestanti la spedizione della Relazione CTU ai debitori (tramite raccomandata a/r), al Custode ed al creditore procedente (tramite PEC)





ALLEGATO 2

Allegati relativi al bene pignorato n°2 (terreno agricolo ubicato nel comune di Serramanna, censito al Catasto dei Terreni al foglio 42, particella 415)



- II.a) Visura catastale attuale ed estratto di mappa catastale del terreno pignorato;
- II.b) Certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato;
- II.c) Documentazione fotografica del terreno pignorato;
- II.d) Verbale di Accesso con sommario resoconto delle operazioni svolte.

