



TRIBUNALE DI CAGLIARI
SEZIONE CIVILE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Tipo procedimento: Procedura Esecutiva



Numero Ruolo Generale E. I.: 57/2024



INDICE

Generalità e quesiti dell'incarico

pag. 3

Risposte ai quesiti dell'incarico

pag. 7

ALLEGATI

pag. 19

- Documentazione fotografica
- Visura catastale
- Planimetria catastale bene
- Estratto di mappa catastale
- Rilievo stato di fatto bene
- Concessione n° 103/2002 del 14.03.2002 Comune di Capoterra
- Elaborati progettuali alla Concessione n° 103/2002 del 14.03.2002
- Concessione n° 33/2003 del 20.03.2003 Comune di Capoterra
- Elaborati progettuali alla Concessione n° 33/2003 del 20.03.2003
- Elaborati progettuali variante in corso d'opere alla C.E. n.33/03
- Parere favorevole Commissione Edilizia 13.11.03 Verb.39 – C.E. 165
- Parere favorevole Genio Civile n° 494
- Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate unicamente di riferimento

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA RES 57/2024



Generalità e quesiti dell'incarico

In data 15 luglio 2024 io sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari e a quello Nazionale, venivo nominato nella Procedura Esecutiva RES 57/2024 al fine di redigere una Consulenza Tecnica d'Ufficio su bene immobile ubicato nel Comune di Capoterra (Ca).

I quesiti posti al CTU risultano consistenti in:

- 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 dei documenti 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 ed analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relative 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 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 del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

- ASTE GIUDIZIARIE®
- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 C.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) **accerti** se l'immobile è libero 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 deposito 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.

Risposte ai quesiti dell'incarico

In evasione all'incarico conferito, in risposta ai quesiti posti si ha che:

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

In data 07/10/2024 si è provveduto ad inviare l'informativa per la debitrice, predisposta dall'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari tramite raccomandate A/R all'indirizzo indicato nella Procedura.

- 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;**

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. consistente nel certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

- b) **predisponga, sulla base dei documenti 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 ed analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio;**

E' stato predisposto, sulla base dei documenti in atti e di ogni verifica, il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) dal quale emerge come sussista la continuità nelle trascrizioni ultraventennali.

E' stata condotta ispezione ipotecaria informatizzata presso L'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità per il periodo compreso tra il 15/01/1991 sino al 28/10/2024 dalla quale risultano per il bene oggetto della procedura le seguenti formalità, il tutto qui riportato nella sezione "Allegati":

Catasto Fabbricati Comune di Capoterra Foglio n° 4 Particella 1198 Subalterno 3

1. Annotazione del 12/11/2003 - Registro Particolare 8122 Registro Generale 45955
Repertorio 32894 del 03/10/2003

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: iscrizione n. 5714 del 2002

2. Trascrizione del 18/12/2003 - Registro Particolare 32521 Registro Generale 47063
Repertorio 29559/14223 del 03/12/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

PROCEDURA ESECUTIVA RES 57/2024

3.Trascrizione del 18/12/2003 - Registro Particolare 32522 Registro Generale 47064

Repertorio 29559/14223 del 03/12/2003

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO

4.Trascrizione del 08/10/2007 - Registro Particolare 26502 Registro Generale 40157

Repertorio 113001/24919 del 01/10/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5.Iscrizione del 08/10/2007 - Registro Particolare 7762 Registro Generale 40158

Repertorio 113002/24920 del 01/10/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO

6.Trascrizione del 22/08/2023 - Registro Particolare 21671 Registro Generale 28724

Pubblico ufficiale CAGLIARI ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA

Repertorio 336409/8888 del 18/08/2023

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

7.Trascrizione del 11/12/2023 - Registro Particolare 30695 Registro Generale 40676

Repertorio 2601 del 18/09/2023

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA EREDITA’

8.Trascrizione del 21/03/2024 - Registro Particolare 7040 Registro Generale 8897

Repertorio 715/2024 del 20/02/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

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;

Per il bene oggetto della Procedura sono state acquisite presso l’Agenzia delle Entrate – Servizi catastali le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene, qui riportate nella “Sezione Allegati” facenti parte integrante della presente CTU.

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

La provenienza ultraventennale del bene oggetto della Procedura (qui riportata nella "Sezione Allegati" facente parte integrante della presente CTU), in breve risulta così data:

A) Atto di compravendita del 03 dicembre 2003

Repertorio 29559 - Volume 14223

Registrato a Cagliari il 16 dicembre 2003 al n° 3150

B) Atto di compravendita del 01 ottobre 2007

Repertorio 113001 - Volume 24919

Registrato a Cagliari il 05 ottobre 2007 al n° 9346

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.

In data 08/10/2024 è stato acquisito il certificato di stato civile della esecutata, dal quale risulta essere di stato libero per decesso del coniuge.

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.);

In data 18 settembre 2024 effettuavo l'accesso presso il bene oggetto della Procedura.

Il bene è ubicato nella via Della Pineta n° 39 in Capoterra e distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Capoterra Foglio n° 4 Particella 1198 Sub. 3, Categoria A/3 – Classe 3 - Consistenza 4 vani - Superficie catastale totale mq. 82 - Rendita Euro 288,22 - Piano primo.

L'immobile avente destinazione d'uso di civile abitazione di tipo economico fa parte di un maggiore corpo di fabbrica confinante con i mappali 69, 758, 1048, 1109 e avente accesso pedonale e carrabile dalla via della Pineta attraverso uno stradello privato.

La superficie interna calpestable al netto delle murature è di mq. 62,55, oltre ad un balcone di mq. 13,55 a cui vanno sommati una cantina di mq. 11,85 e un posto auto scoperto di uso esclusivo di mq. 19,95.

All'interno dell'immobile si riscontrano gli ambienti sala – cucina, un bagno, un disimpegno, due camere da letto le quali prendono luce e aria da superfici finestrate direttamente sul balcone in affaccio sul cortile interno dello stabile.

Il bene risulta dotato di infissi interni ed esterni, impiantistica idrica – sanitaria ed elettrica, con tutti gli ambienti pavimentati e pareti del bagno rivestite in gres porcellanato, tutte le murature risultano essere intonacate e tinteggiate e si giudica normale il suo stato di manutenzione e conservativo.

Non risultano presenti tabelle millesimi per la ripartizione delle parti comuni.

- 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;**

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento, l'indirizzo del bene pignorato è via della Pineta n° 39 Capoterra piano primo, catastalmente così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Capoterra Foglio n° 4 Particella 1198 Sub. 3, Categoria A/3 – Classe 3 - Consistenza 4 vani - Superficie catastale totale mq. 82 - Rendita Euro 289,22.

- 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 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**

Salvo diversa disposizione dell'Ill.mo Giudice, si ritiene che al momento non occorra procedere al riaccatastamento del bene.

- 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 del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini 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.

Utilizzo strumento urbanistico

Il bene è ubicato nell'abitato del Comune di Capoterra nell'attuale via della Pineta n° 39 al piano primo, identificato al Catasto dei Fabbricati al Foglio n° 4 Particella 1198 Sub. 3, inserito nello strumento urbanistico vigente in Zona omogenea B (Completamento residenziale con le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalentemente residenziale) – Sottozona B2 (Completamento residenziale recente). Trattasi in linea di generale di aree completamento di provenienza dal Piano Regolatore Generale vigente nel periodo 1983-1987 e di altre aree con caratteristiche coerenti all'art.3 del D.A. 20 dicembre 1983, n.2266/U.

Modalità d'intervento

Gli interventi sono a edificazione diretta si attuano previo rilascio di un provvedimento comunale autorizzatorio in base ai seguenti parametri:

Destinazione d'uso ammesse: residenze, piccoli uffici e studi professionali, attività commerciali di vicinato, attività ricettive di tipo alberghiero.

- Indice di fabbricabilità fondiaria 2,2 mc/mq.
- Indice di copertura 0,6 mq/mq.
- Altezza massima 10,50 metri;
- Numero dei piani 3 fuori terra.
- Distacchi dagli edifici: 0,8 volte l'altezza con minimo assoluto di 10 metri tra pareti finestrate (ai fini dell'applicazione della norma è sufficiente che almeno una parete sia finestrata); per pareti non finestrate è consentito costruire in aderenza;

- Distacchi dai confini: la costruzione in distacco dovrà rispettare la distanza di 0,4 volte l'altezza con minimo assoluto di 5 metri; è ammessa la costruzione in aderenza o sul confine, nel caso in cui il confine sia legittimamente edificato, nel limite del Codice Civile; è ammessa la costruzione sul confine nel caso in cui il lotto confinante non sia edificato previo assenso del confinante nel rispetto delle distanze tra le superfici finestrate;
- Distanza dall'asse stradale: gli edifici prospicienti la via Cagliari dovranno distare 5,50 metri dall'asse stradale; per gli edifici prospicienti altre vie la distanza dall'asse stradale sarà di 5 metri; lo spazio lasciato libero dall'arretramento di un fabbricato su un lato della strada non potrà andare a vantaggio del proprietario dell'area sul lato opposto ai fini del computo della distanza dall'asse stradale.
- Spazi interni: sono vietate le chiostrine.
- Al fine di consentire il rispetto dei distacchi prescritti è ammesso l'abbinamento di due o più proprietà.
- È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a 24 metri, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

Conformità della costruzione

Lo stabile in cui è inserito l'immobile oggetto della procedura è stato autorizzato secondo la Concessione Edilizia n° 103 del 14.06.2002 rilasciata dal Comune di Capoterra per la costruzione di un fabbricato plurifamiliare sito in via della Pineta.

Successivamente fu rilasciata la Concessione Edilizia n° 33 del 20.03.2003 dal Comune di Capoterra per la variante in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato plurifamiliare da ubicare nella via della Pineta.

Fu inoltrata in data 18.07.2003 una richiesta tendente ad ottenere la Concessione Edilizia di variante in sanatoria alla C.E. n.33/03 per la realizzazione di opere eseguite nel piano seminterrato e muro di sostegno esterno dello stabile sito in via della Pineta, e per la quale la Commissione Edilizia nella seduta del 13.11.03 Verb.39 – C.E. 165 espresse parere favorevole con la condizione che venisse prodotto il parere favorevole del Genio Civile, ai sensi del D.I.A. n° 548/00 e del R.D. 523/1904.

Tale parere favorevole da parte del Genio Civile fu emesso con approvazione n° 494 del 6.05.2004, ma la suddetta C.E. 165 non risulta presente negli atti depositati nel Comune di Capoterra.

Inoltre, rispetto a quanto assentito, il bene oggetto della Procedura risulta lievemente variato nella realizzazione della geometria del balcone.

Si ritiene che per la regolarizzazione dell'immobile si debba procedere all'accertamento di Conformità per il rilascio della C.E. 165 come da parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 13.11.03 Verb.39 e come da rilasciato parere favorevole da parte del Genio Civile n° 494 del 6.05.2004.

In merito all'agibilità, questa non risulta rilasciata per lo stabile e/o per le singole unità e non risultano depositate relazioni tecniche propedeutiche a tale scopo.

Si ritiene che una volta effettuato positivamente l'accertamento di conformità per il rilascio della C.E. e del bene, si possa presentare successivamente anche la domanda per la sua agibilità, corredata delle relazioni tecniche occorrenti per il suo rilascio.

Per il corretto ripristino urbanistico dell'immobile, attraverso l'accertamento di conformità e il successivo rilascio di agibilità del bene, le spese tecniche ed oblazioni, si stimano i costi complessivi €. **8.800,00** (comprensivi di IVA e di oneri previdenziali).

- 7) **Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

Non è possibile vendere il bene pignorato in lotti separati.

- 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; Il bene pignorato è di proprietà della debitrice per la sua totalità, non può essere frazionato e venduto separatamente anche secondo 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 deposito 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);

L'immobile è occupato dalla debitrice e dalla figlia.

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

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata risultante vedova e dalla figlia.

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

Sui beni pignorati non vi sono 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;

E' stato verificato come il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà

- 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;**

Per la determinazione del più probabile valore monetario dell'immobile si è adottato il "Metodo sintetico – comparativo (o del mercato)".

Tale metodo prevede la determinazione del valore monetario di un bene mediante comparazione con altri aventi simili caratteristiche, i quali siano stati recentemente oggetto di scambio o posti in vendita sullo stesso mercato oppure offerti su piazze assimilabili.

La comparazione deve avvenire attraverso la determinazione di due distinti elementi oggettivi il **parametro monetario unitario** (espresso in euro al metro quadrato) e la **consistenza** (espressa in metri quadrati) (A. Sala, C. Cremoli, L. Ravasi, M. Sorrentino "La perizia immobiliare" Maggioli Editore, gennaio 2010; M. Simonotti "Valutazione Immobiliare Standard" Stimatrix febbraio 2013).

Parametro monetario unitario

Il parametro monetario unitario per l'immobile oggetto della Procedura è stato determinato in base ad un ricerca di mercato condotta su proposte su siti specializzati per la compravendita di immobili simili per destinazione d'uso, ubicazione, tipologia e grado di finitura a quelli oggetto di stima, e al momento della stima sono state selezionate nel mercato immobiliare del Comune di Capoterra le seguenti tre proposte di compravendite

Proposta 1 (Costa Sarda Servizi Immobiliari)

Dati principali: Superficie mq. 80 - 4 Locali - Piano 1° - posto auto - balcone

Classe energetica G - riscaldamento assente - **€135.000,00**

Descrizione

Appartamento situato al primo piano di un complesso residenziale nella tranquilla zona di Parco Liori. Con una superficie commerciale di 90 m² e 80 m² calpestabili, zona giorno dotata di un angolo cottura a vista, due camere da letto, bagno, veranda coperta, posto auto nel piazzale condominiale. Costruito nel 2010

P1 = €. 135.000 : mq. 90 = €/mq. 1.500,00

Proposta 2 (Tecnocasa - Sa Maddalena Immobiliare SRL)

Dati principali: Superficie mq.71 - 3 Locali - Piano 1° - Posto auto - €. **90.000**

Descrizione

Via Milano, complesso condominiale di 12 appartamenti, piano primo con posto auto privato, ingresso, soggiorno, cucina abitabile, balcone con predisposizione per lavanderia, camera matrimoniale con balcone privato, camera singola, bagno, impianto di condizionamento canalizzato

$$P2 = \text{€. } 90.000 : \text{mq. } 71 = \text{€/mq. } 1.270,00$$

Proposta 3 (Gabetti Franchising Capoterra)

Dati principali: Superficie mq.70 - 3 locali – Piano 1° - Posto auto – €. **105.000**

Descrizione

Piccolo stabile, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola, disimpegno, bagno, pompe di calore, due ampi terrazzini, posto auto di proprietà esclusiva.

$$P3 = \text{€. } 105.000 : \text{mq. } 70 = \text{€/mq. } 1.500,00$$

$$\text{Parametro monetario medio Pmm} = (P1 + P2 + P3) / 3$$

$$Pmm = \text{€/mq. } (1.500+1270+1500)/3 = \text{€/mq. } 1.423,33$$

Parametro monetario unitario adottato €/mq. 1.425,00

A titolo indicativo, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per abitazione civile di tipo civile in condizione normale per la zona di Capoterra in cui è ubicato l'immobile rileva un valore compreso tra gli €/mq. 1.200 e i 1.600.

In base alle ricerche effettuate per immobili simili a quello oggetto della procedura ubicati nell'abitato di Capoterra, alle mie conoscenze tecniche in materia estimativa, visto lo stato attuale ed il grado di manutenzione e conservazione dell'immobile risultante normale, si assume un

Parametro monetario unitario di €/mq. 1.425,00

Consistenza immobile

La consistenza dell'immobile è stata determinata in modo oggettivo attraverso il rilievo planimetrico delle sue diverse parti costituenti, ed è data dalla somma della superficie interna e dai muri perimetrali esterni, questi computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pertinenze esterne.

Immobile via della Pineta 39

Consistenza	Superficie Commerciale	Coefficiente	Sup. Convenzionale
Unità abitativa	mq. 69,00	1,00	mq. 69,00
Balcone coperto	mq. 14,95	0,25	mq. 3,74
Posto auto esclusivo	mq. 19,95	0,25	mq. 4,99
Cantina	mq. 12,55	0,50	mq. 6,28
Consistenza			mq. 84,01

Valore monetario immobile

Valore immobile €./mq. 1.425,00 x mq. 84,01 = €. 119.714,25

A dedurre costi oneri per la resa conformità €. 8.800,00

SOMMANO €. 110.914,25

Per arrotondamento €. 111.000,00 (Euro Centoundicimila/00)

Non vi sono spese condominiali insolte.

Si precisa inoltre che nel risultato del lavoro di stima è insita sempre un'alea di incertezza che può essere influenzata dal momento storico in cui tale valutazione viene eseguita, a seguito della non sempre ponderabile mutevole condizione del mercato dei beni valutati o della normativa vigente in materia di edilizia ed urbanistica al momento della consegna dell'elaborato peritale.

- 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;**

Non vi sono spese condominiali insolte per il bene pignorato, importi annui delle spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari.

- 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.**

E' stata predisposta 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

ed è stata depositata in modalità telematica PCT; è stato predisposto anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato word e ne è stata stampata una copia inserita nella relazione subito dopo la copertina.



Con quanto sopra il sottoscritto rassegna le risultanze delle attività peritali svolte, rimanendo in ogni modo a disposizione del Tribunale per fornire i chiarimenti che saranno eventualmente ritenuti necessari.



Quartu Sant'Elena novembre 2024

Il CTU

