



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



R.G.E. 76/2023



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



- Creditore procedente: XXXXX SPV SRL



- Debitore: XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX



Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Silvia Cocco



Il C.T.U

Dott. ing. Andrea Porcu



Sommario

1. Premessa.....	5
Nomina C.T.U.	5
Dati di pignoramento.....	5
Operazioni peritali:.....	5
2. Risposte ai quesiti	7
Quesito n.1.....	7
Quesito n.2.....	7
Quesito n.3.....	10
Quesito n.4.....	13
Quesito n.5.....	13
Quesito n.6.....	13
Quesito n.7.....	20
Quesito n.8.....	20
Quesito n.9.....	20
Quesito n.10.....	21
Quesito n.11.....	21
Quesito n.12.....	21
Quesito n.13.....	21
Quesito n.14.....	25
Quesito n.15.....	26
4. Note conclusive.....	26

Allegati

- | | |
|---------------|---|
| Allegato n.1 | Visura storica. |
| Allegato n.2 | Estratto di mappa e planimetria catastale. |
| Allegato n.3 | Verbale di sopralluogo. |
| Allegato n.4 | Atto di proprietà ultraventennale. |
| Allegato n.5 | Piano Urbanistico del Comune di Selargius - Zonizzazione ed estratto delle Norme tecniche d'attuazione. |
| Allegato n.6 | Ricevuta di consegna pratiche edilizie. |
| Allegato n.7 | Licenza edilizia n.1522/1967 ed elaborati grafici. |
| Allegato n.8 | Comunicazione svolgimento lavori del 12 luglio 2011. |
| Allegato n.9 | Ispezioni anagrafe. |
| Allegato n.10 | Verifica contratti di locazione. |
| Allegato n.11 | Ispezioni ipocatastali. |
| Allegato n.12 | Planimetria di rilievo dello stato di fatto. |
| Allegato n.13 | Elaborato fotografico. |

CAGLIARI

Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)

Pignoramento R.G.

ASTE GIUDIZIARIE

1. Premessa

Nomina C.T.U.

Il giorno 29 giugno 2023 il sottoscritto Ing. Andrea Porcu, con studio professionale in Cagliari, Viale Marconi 222, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.4949 iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2023 promosso dal creditore procedente XXXXX SPV SRL. contro XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXX.

In data 10 luglio 2023 il sottoscritto CTU ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

Dati di pignoramento

In base a quanto indicato nell'atto di pignoramento depositato è sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione il seguente immobile :

1. "In Comune di Selargius, casa ad uso civile abitazione, avente accesso dalla via Carlo Rosselli n.104, composta di soggiorno, altri due vani utili, cucina, tinello due bagni, due ripostigli e disimpegno, con annesso cortile, il tutto al piano terreno, confinante alla suddetta via Rosselli ed a proprietà eredi Cocco, o loro aventi causa, per due lati, salvo altri, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Selargius al F.35, Mappale 462, Sub.1, via Carlo Rosselli n.104, piano terreno, Cat. A/3, classe 3, vani 6,5m r.c. € 419,62"

Operazioni peritali:

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 10 luglio 2023 con l'accettazione dell'incarico e l'acquisizione della documentazione depositata agli atti. Successivamente sono stati effettuati accessi presso:

- l'Agenzia del Territorio per il reperimento delle visure storiche e le planimetrie catastali dell'immobile oggetto del pignoramento.
- la Conservatoria dei Registri Immobiliari per l'effettuazione delle visure necessarie all'accertamento della provenienza del bene pignorato.

- L'Ufficio tecnico del Comune di Selargius per il reperimento dei titoli autorizzativi e degli elaborati grafici relativi al progetto approvato dell'immobile pignorato.
- L'Agenzia del Registro di Cagliari per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione relativi al bene pignorato.

Il CTU, grazie all'intermediazione dell'Istituto Vendite Giudiziarie, si recava presso l'immobile pignorato, in data 26 settembre 2023, alla presenza del proprio collaboratore ing. xxx xxu, del signor XXXXX XXXXX, della signora XXXXX XXXXX e del signor XXX XXX, delegato dell'IVG. In tale circostanza il CTU eseguiva l'accesso all'immobile ed effettuava il rilievo architettonico (Allegato n.12) e fotografico dei luoghi (Allegato n.13). Al termine delle operazioni redigeva il verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti (Allegato n.3).



2. Risposte ai quesiti

Quesito n.1

"Provveda - prima di tutto- ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio".

In data 4 agosto 2024 il CTU ha provveduto ad inviare l'informativa per il debitore con raccomandata n.139837693561. La comunicazione veniva ricevuta in data 8 agosto 2023.

Quesito n.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 vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

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

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

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

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



a) Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2. comma c.p.c., constatando la presenza agli atti del certificato notarile a firma del dott. xxxx xxxX, Notaio in Pavia, datata 11 maggio 2023.

b) Si riporta nel seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Formalità:	Iscrizione
Titolo:	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Pubblico ufficiale:	Dott. xxxxx xxxxx
Oggetto:	Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati nel Comune di Selargius al Foglio 35 Particella 462, Sub 1
A favore:	Banca 24/7 S.p.a.
Contro:	XXXXX XXXXX, nato a Cagliari il 1 febbraio 1965; XXXXX XXXXX nata a Cagliari il 30 novembre 1963;
Data:	23 dicembre 2009, repertorio n.2509/2175
Iscritta:	Cagliari, 19 gennaio 2010 1995 ai nn. 1674/225
Note:	

Formalità:	Iscrizione
Titolo:	IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73E e del DLgs 46/99
Pubblico ufficiale:	Equitalia Sardegna S.p.a.
Oggetto:	Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati nel Comune di Selargius al Foglio 35 Particella 462, Sub 1
A favore:	Equitalia Sardegna S.p.a.
Contro:	XXXXX XXXXX, nato a Cagliari il 1 febbraio 1965; XXXXX XXXXX nata a Cagliari il 30 novembre 1963;
Data:	27 aprile 2010 repertorio 3577/2010
Iscritta:	Cagliari, 7 maggio 2010, ai nn. 15748/4099
Note:	

Formalità:	Trascrizione
Titolo:	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di pignoramento immobili
Pubblico ufficiale:	Ufficiale Giudiziario – Corte d'Appello di Cagliari
Oggetto:	Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati nel Comune di Selargius al Foglio 35 Particella 462, Sub 1

A favore:	XXXXX SPV S.r.l.
Contro:	XXXXX XXXXX, nato a Cagliari il 1 febbraio 1965; XXXXX XXXXX nata a Cagliari il 30 novembre 1963;
Data:	1 marzo 2023 repertorio 973/2023
Trascritta:	Cagliari, 28 aprile 2023, ai nn. 14322/10473
Note:	

PROVENIENZA

Come indicato nella visura catastale storica (Allegato n.1), l'immobile è censito al NCEU nel Comune di Selargius al Foglio 35, Particella 462, subalterno 1.

Tale immobile è stato originato dal fabbricato censito al NCEU nel Comune di Selargius al Foglio 29, Particella 462.

La proprietà dell'immobile è giunta ai debitori in forza del seguente atto di compravendita:

Formalità:	Trascrizione.
Titolo:	Compravendita.
Notaio:	Dott. xxxxxxx xxxxxx
Oggetto:	Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati nel Comune di Selargius al Foglio 35 Particella 462, Sub 1
A favore:	XXXXX XXXXX, nato a Cagliari il 1 febbraio 1965; XXXXX XXXXX nata a Cagliari il 30 novembre 1963;
Contro:	xxxxxx xxxxxx nata a Selargius il 24 agosto 1920 e più (vedi relazione notarile)
Data:	23 dicembre 2009, rep. 2508/2174.
Trascritto:	Cagliari, 19 ottobre 2010, ai nn. 1672/1261.
Note:	-

La piena proprietà del fabbricato pervenne ai signor xxxx xxxxx e più a seguito dell'atto per causa di morte sotto specificato:

Formalità:	Trascrizione.
Titolo:	Atto per causa di morte – Certificato di denunciata di successione.
Pubblico ufficiale:	-
Oggetto:	Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati nel Comune di Selargius al Foglio 35 Particella 462, Sub 1
A favore:	xxxxx xxxxx nata a Selargius il 24 agosto 1920 e più
Contro:	xxxxx xxxxx nata a Selargius il 19 febbraio 1927
Data:	5 maggio 2008, rep. 629/236/8

Trascritta:	Cagliari, 22 agosto 2008, ai nn. 29583/20407.
Note:	-

Alla signora xxxxx xxxxxx la piena proprietà del bene pervenne in forza del seguente atto di compravendita:

Formalità:	Trascrizione.
Titolo:	Atto di compravendita
Pubblico ufficiale:	Dott.ssa XXXXX XX
Oggetto:	Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati nel Comune di Selargius al Foglio 35 Particella 462, Sub 1
A favore:	xxxxxxx xxxxxxxx nata a Selargius il 19 febbraio 1927
Contro:	XXXX XXXX, nata a Selargius il 28 maggio 1895
Data:	7 aprile 1966 rep.8727
Trascrizione:	Cagliari, 26 aprile 1966 ai nn. 6639/5589
Note:	

Sulla base delle ispezioni eseguite il CTU conferma la sussistenza della continuità delle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

- c) Il CTU ha provveduto ad acquisire la planimetria catastale e l'estratto di mappa (Allegato n.2) relativi all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.
- d) Il CTU ha ottenuto presso l'Archivio Notarile di Cagliari copia dell'atto di provenienza ultra ventennale (Allegato n.4);
- e) Il creditore pignorante non ha acquisito il certificato di stato civile dei debitori. Il CTU ha reperito, presso l'ufficio stato civile di Cagliari, il certificato di matrimonio con annotazioni a margine (Allegato n.9). I debitori ha contratto matrimonio in data 26 luglio 1984, in regime di comunione di beni. Pertanto nel caso in esame i debitori sono fra loro coniugati, entrambi possessori dell'immobile pignorato in pari quota.

Quesito n.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.);"

Ubicazione

Il bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare è una civile abitazione sita in Comune di Selargius, nella via Carlo Rosselli al civico n.104. L'accesso avviene attraverso un portone direttamente dalla pubblica via. Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra.

Caratteristiche interne ed esterne.

Varcato il portone di accesso si percorre uno stretto corridoio scoperto che conduce ad un cortile coperto, di forma rettangolare, con una tettoia di recente edificazione realizzata con travi in legno e sovrastante tavolato. E' presente un'ulteriore porzione di tettoia precaria, composta da travicelli in legno e pannelli ondulati traslucidi in vetroresina, che contribuisce alla completa copertura della porzione rettangolare del cortile.

Su tre lati del cortile si articolano i vani principali dell'appartamento. Sul lato sinistro per chi accede al cortile dal corridoio di accesso, è presente un disimpegno che mette in comunicazione due camere da letto, sprovviste di aperture finestrate verso l'esterno, un bagno ed un piccolo ripostiglio. Dal cortile si ha accesso ad una camera da letto dotata di una porta a vetri ed una finestra che si affacciano sul cortile. Lateralmente è presente un soggiorno dotato di camino ed una cucina. Percorrendo il corridoio di accesso dalla strada, sul lato destro è possibile avere accesso ad un bagno, in corso di realizzazione, ed un ripostiglio.

Stato di conservazione:

Il soggiorno e la cucina sono pavimentati con piastrelle in gres effetto legno; le pareti sono rivestite con piastrelle bianche nella cucina e con piastrelle ad effetto pietra nel soggiorno. Tali ambienti sono caratterizzati da un buono stato, dovuto ad una recente ristrutturazione.

Le due camere da letto che si affacciano sul corridoio sono tinteggiate e pavimentate con piastrelle in gres; il loro stato di conservazione non appare ottimale. Il piccolo bagno avente accesso dal disimpegno ha le pareti piastrellate ed è dotato di vaso bidet lavabo e doccia.

La camera da letto n.3 presenta un intonaco irregolare dovuto alla recente modifica della porta e della finestra. Il secondo bagno è in fase di realizzazione. Il ripostiglio appare

fortemente dissestato; in particolare la copertura versa in precarie condizioni di conservazione e presenta diverse falle nel manto di copertura. La dotazione degli impianti è piuttosto carente.

Superfici utili:

Si riporta nel seguito il sunto delle superfici calpestabili degli spazi residenziali e degli accessori

Superfici calpestabili

Piano terra

Ambiente	Superficie utile netta
Soggiorno	16,69 m ²
Cucina	9,23 m ²
Letto 1	16,34 m ²
Letto 2	15,39 m ²
Letto 3	13,67 m ²
Bagno 1	2,96 m ²
Bagno 2	7,69 m ²
Ripostiglio	14,66 m ²
Totale superficie utile	96.63 m²

Pertinenze

Costituisce pertinenza esterna dell'immobile il cortile di proprietà esclusiva.

Pertinenze esterne

Ambiente	Superficie utile netta
Cortile	48,31 m ²

Dati catastali e confini:

Come indicato dalla visura catastale allegata, l'immobile è censito al NCEU al Comune di Selargius, Foglio 35, particella 462 sub 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6.5 vani, rendita 419,62 €. L'immobile in oggetto confina con la Via Rosselli, con il subalterno 2 di proprietà xxxxX, con i mappali 1070 e 4244 di proprietà xxxx.

Quesito n.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'identificazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;"

La descrizione dei beni indicata nell'atto di pignoramento è conforme alla descrizione attuale e ne consente l'identificazione inequivocabile.

Quesito n.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"

L'immobile risulta regolarmente accatastato al Catasto Fabbricati. La planimetria catastale rappresenta il bene nello stato di fatto. Il fabbricato non è correttamente inserito nella mappa del Catasto Terreni; in tale mappa è presente solo una porzione del fabbricato attuale.

Essendo presenti degli abusi edilizi, al termine della rimessa in pristino del fabbricato, sarà onere dell'aggiudicatario effettuare le variazioni catastali presentando una pratica PREGEO per l'aggiornamento della mappa al Catasto Terreni e successivamente una pratica DOCA per l'aggiornamento della planimetria catastale priva degli abusi.

Quesito n.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 urbanistica-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'art.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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.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 del 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."

Strumento Urbanistico Vigente

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale l'area nella quale sorge l'immobile pignorato è classificata come Zona omogenea B, zona di completamento residenziale e più dettagliatamente sottozona B1_41. Secondo l'art.4 delle Norme Tecniche di Attuazione sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01; oltre alla residenza sono ammessi: esercizi commerciali, attività artigianali non moleste non pericolose e non inquinanti di beni e servizi alle famiglie, pubblici esercizi, uffici e studi privati, autorimesse, depositi, strutture associative, socio-sanitarie a carattere locale, sociali e religiose, attività culturali, turistiche, della ricerca, strutture direzionali, finanziarie, di ristoro, per l'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità; l'indice di fabbricabilità fondiaria è fissato in 3,00mc/mq. Per una completa descrizione della normativa di zona si allega alla presente relazione un estratto delle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente (Allegato n.5).

Titoli edilizi

Il CTU, in data 8 gennaio 2024 ha trasmesso via pec una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio di Edilizia Privata del Comune di Selargius finalizzato alla visione ed estrazione di copie della documentazione relativa all'immobile in oggetto con particolare riferimento alla concessione edilizia, gli elaborati grafici, la agibilità attualmente vigenti.

In data 6 marzo 2024 l'ufficio di Edilizia Privata del Comune di Selargius ha trasmesso al sottoscritto due pratiche edilizie:

1. Licenza per esecuzione di lavori edili del 20 maggio 1967.

In data 15 maggio 1967 la signora xxxxx xxxxx, proprietaria dell'immobile, trasmetteva all'Amministrazione Comunale una domanda di licenza di costruzione edilizia per la realizzazione di un progetto di modifica da apportarsi alla costruzione in oggetto. Alla richiesta fu allegato il progetto redatto dal geom. xxxxx xxxxx, che curò anche la direzione dei lavori. I lavori prevedevano un modesto ampliamento dei volumi esistenti oltre alla realizzazione di uno scarico fognario. A seguito di tale richiesta, in data 20 maggio 1967, fu emessa la Licenza n. 1522.

2. Comunicazione per svolgimento dei lavori del 12 luglio 2011.

In data 12 luglio 2011 gli attuali proprietari dell'immobile trasmettevano all'Amministrazione Comunale una comunicazione con la quale segnalavano la volontà di dar corso ai lavori di " ripristino e manutenzione ordinaria dell'immobile". Alla comunicazione fu allegata una relazione, firmata da un tecnico abilitato, indicante le lavorazioni da eseguirsi di seguito elencate:

- Sostituzione di alcune mattonelle dissestate, utilizzando gres porcellanato;
- Sostituzione del battiscopa dissestato;
- Ripristino dell'intonaco di alcune pareti;
- Tinteggiatura delle pareti interne e del cortile interno;

- Sostituzione della tettoia ormai degradata dal tempo, nel cortile interno, con una in legno di facile smontaggio;

Alla relazione fu inoltre allegata una planimetria catastale, tuttora valida, che descriveva lo stato dei luoghi.

Non è mai stato rilasciato alcun certificato di agibilità,

Analisi della conformità edilizia

In data 26 settembre 2023 il sottoscritto ha eseguito un sopralluogo presso l'immobile pignorato durante il quale è stato effettuato il rilievo architettonico e fotografico del manufatto.

Il sopralluogo ha evidenziato la sostanziale identità fra lo stato di fatto e la planimetria catastale allegata alla comunicazione di lavori edili del 12 luglio 2011.

Tuttavia lo stato rappresentato nella comunicazione del 12 luglio 2011 è sostanzialmente difforme rispetto allo stato assentito con licenza edilizia del 20 maggio 1967.

Il sottoscritto, avendo constatato tale incongruenza, si è recato presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Selargius per verificare ulteriormente l'eventuale presenza di titoli autorizzativi edilizi, formatisi tra il 1967 ed il 2011 che legittimassero lo stato di fatto rappresentato nella comunicazione di lavori del 12 luglio 2011. Tale ricerca ha dato esito negativo.

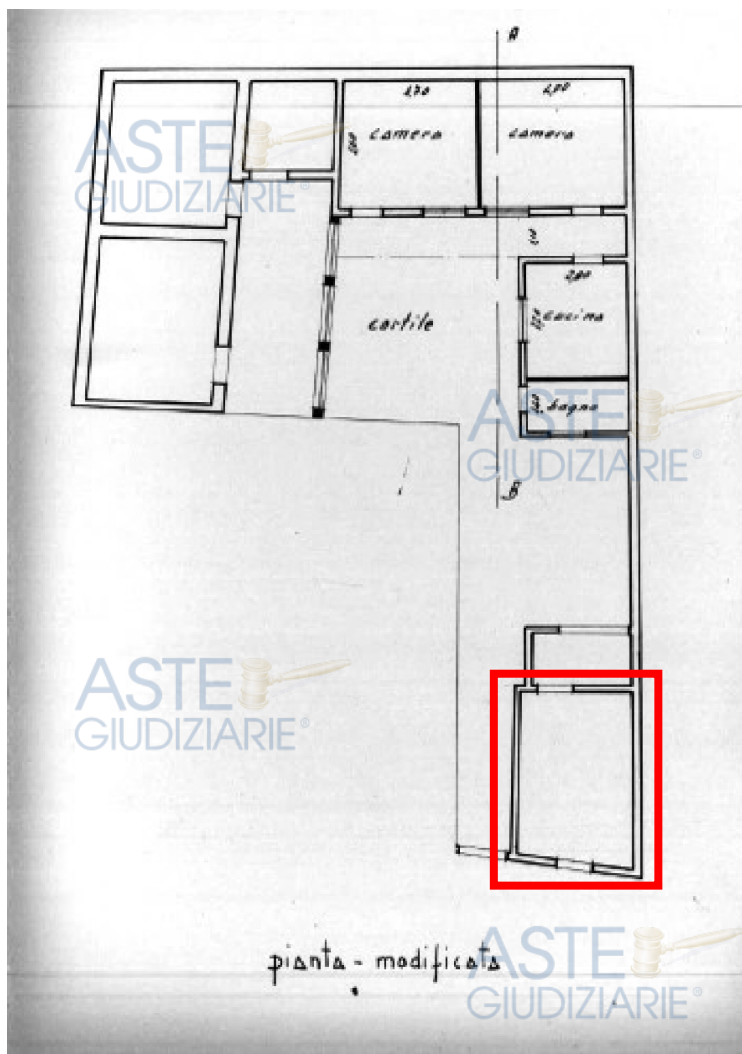
Pertanto si può affermare che la comunicazione del 12 luglio 2011 non costituisce in alcun modo un titolo edilizio legittimante lo stato di fatto ma i suoi effetti sono da considerarsi nulli.

Lo stato di fatto regolarmente assentito è quindi rappresentato dalla planimetria di progetto allegata al progetto del geom. Antonio Maxia che ottenne la Licenza n.1522 del 20 maggio 1967. Tale elaborato è stato utilizzato dal sottoscritto per la verifica della conformità urbanistica dell'immobile pignorato.

Dal confronto tra tale rilievo e la planimetria di progetto approvata sono emerse le seguenti difformità:

1. Presenza di un frazionamento non autorizzato – Una porzione del fabbricato presente nel progetto approvato (indicato dal riquadro rosso nella immagine sottostante) è

stata scorporata dal fabbricato ed è stata resa indipendente e destinata ad autorimessa.

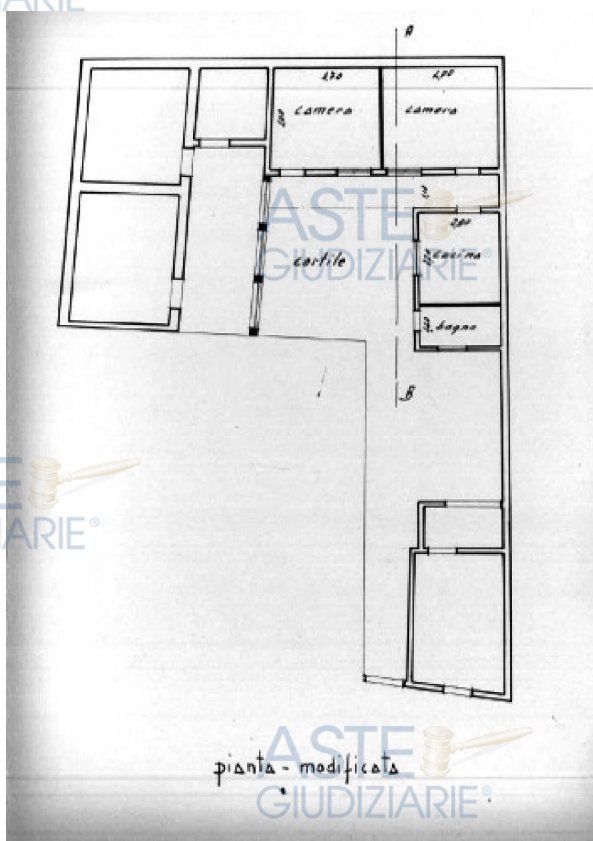


2. Volumi non autorizzati – Il confronto tra la planimetria approvata e lo stato di fatto ha evidenziato la presenza di alcuni volumi non autorizzati. In particolare si osserva la realizzazione del bagno nel cortile, l'unione della cucina con la camera da letto per la realizzazione della nuova cucina in continuità con il soggiorno e la realizzazione del ripostiglio. I volumi eccedono ampiamente la tolleranza del 2%.

Nella figura sottostante si riportano affiancati lo stato assentito e lo stato di fatto, derivante da rilievo eseguito dal CTU, con l'individuazione in rosso dei volumi illegittimi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato autorizzato



ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato di fatto



3. Realizzazione della muratura di confine del cortile privato – Il cortile Interno è stato coperto con una struttura in legno. Un'ulteriore struttura in vetroresina e legno completa la copertura della porzione di cortile rettangolare. Tale struttura partecipa al superamento della superficie massima di copertura ben oltre la tolleranza del 2%.

Le difformità evidenziate non sono sanabili in base al combinato disposto dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 40, comma 6. della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, in quanto le ragioni di credito per le quali si procede (Decreto ingiuntivo del 10 luglio 2013) sono posteriori al 24 novembre 2003, data di entrata in vigore dell'ultima legge di condono edilizio e pertanto non risulta possibile riaprire i termini.

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Selargius non si è riscontrata la presenza di alcuna pratica di condono edilizio.

Ipotesi di sanabilità:

Le difformità evidenziate al punto n.2 e n.2 non sono sanabili attraverso la presentazione di una domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art.16 della Legge Regionale n.23 del 1985 modificato dall'art.11 della Legge Regionale n.11 del 2017 poiché non conformi allo strumento urbanistico sia in termini di volume massimo che in termini di superficie coperta massima. Si rende necessaria la demolizione dei volumi abusivi e della copertura per ripristinare le condizioni descritte nel progetto approvato del 1967.

La difformità evidenziata al punto 1 è sanabile attraverso la presentazione di una domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art.16 della Legge Regionale n.23 del 1985 modificato dall'art.11 della Legge Regionale n.11 del 2017 che regolarizzi il confine di proprietà dell'immobile. Tale pratica dovrà essere sottoscritta anche dal proprietario dell'immobile confinante.

Per sanare le difformità dell'immobile dovrà pertanto essere presentato un progetto di accertamento di conformità con opere nel quale vengano indicate le lavorazioni necessarie per la rimessa in pristino dei volumi abusivi e venga evidenziata l'effettiva consistenza dell'immobile pignorato e dell'immobile confinante, frazionati senza autorizzazione.

Si riportano nel seguito i costi da sostenere per l'ottenimento dell'autorizzazione in sanatoria:

Accertamento di conformità

- ✓ Onorario di un tecnico abilitato alla redazione del progetto stimabile in 1.500,00 €.
- ✓ Opere edili comprensive di demolizione e conferimento a discarica della muratura e della copertura dei volumi abusivi e della tettoia in legno; ripristino murature perimetrali dei volumi ridotti (7.000,00 €).
- ✓ Sanzione pecuniaria non inferiore a 500,00 € (art.16 L.R. 23/85 comma 4 modificato dall'art.20 della L.R. 1/2019)

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate si stima un costo complessivo pari a 9.000,00 €

Quesito n.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 e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;"

La conformazione e la natura del bene ne suggerisce la vendita in un unico lotto.

Quesito n.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 è pignorato per la sua interezza.

Quesito n.9

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

L'immobile risulta attualmente occupato dei debitori. In data 1 agosto 2023 il CTU ha trasmesso via Pec presso l'ufficio del registro degli atti privati di Cagliari una richiesta di copia degli eventuali contratti di locazione riguardanti l'immobile pignorato, Tale richiesta (protocollata dall'Agenzia in data 02 agosto 2023 al n. 216829) non ha avuto riscontro. Anche il sollecito

trasmesso dal CTU in data 27 marzo 2024 (protocollata dall'Agenzia in data 28 marzo 2024 al n. 73091) non ha ricevuto risposta. Si allegano le richieste e le relative notifiche di protocollazione (Allegato n.10).

Quesito n.10

"Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;"

All'atto del sopralluogo l'immobile appariva occupato da entrambi i debitori.

Quesito n.11

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

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n.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;"

Sull'immobile in oggetto non gravano pesi di censo, livello e uso civico. Il titolo di proprietà non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Quesito n.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;"

Determinazione della superficie commerciale del bene in oggetto:

Per superficie commerciale (Norma UNI 10750), si intende la somma al 100% della superficie lorda dell'unità abitativa (somma superfici calpestabili (o nette) dell'unità abitativa, dei tramezzi e dei muri perimetrali e valutando al 50% i muri in comune con le proprietà confinanti.

Le superfici sono valutate in:

1. 25% dei balconi e terrazze scoperti;
2. 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
3. 35% dei patii e porticati;
4. 60% delle verande;
5. 15% dei giardini di appartamento;
6. 10% dei giardini di ville e villini fino alla superficie coperta dell'unità immobiliare, al 2% per superfici eccedenti detto limite.
7. 20 % dei posti auto scoperti.

Determinazione della superficie commerciale:

Ambiente	Superficie reale	Coeff. Ponderale	Superficie commerciale
Superficie residenziale Piano Terra	136.39 mq	100%	136,39 mq
A dedurre superfici residenziali abusive	-20,18 mq	100%	-20,18 mq
Cortile	28.80 mq	15%	4,32mq
Aree derivanti dalla demolizione degli abusi	20,18 mq	15%	3,03 mq
Totale			123.56 mq

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione si utilizza il metodo di stima sintetica per comparazione diretta.

Per stima sintetica si intende la valutazione del bene attraverso il confronto diretto tra beni omogenei. Il confronto deve essere obiettivo e con riferimento all'uso che si deve fare della stessa stima. Per poter valutare l'omogeneità con gli altri beni, occorre assumere dei parametri di confronto che possono essere di natura fisica, merceologica, tecnologica, economica e produttiva.

Il parametro usato in questo caso è il prezzo di mercato a mq di superficie lorda.

Individuati i beni di confronto si organizza una scala dei beni e si cerca di inserire il bene oggetto di stima in tale scala. Inizialmente occorre individuare un mercato omogeneo, cioè quell'area territoriale, nel nostro caso urbana, avente stesse caratteristiche. All'interno del mercato omogeneo si individua un'area elementare omogenea (si ricorda che le aree elementari omogenee sono quelle aree che hanno caratteristiche differenti nell'ambito del mercato omogeneo). Le caratteristiche assunte per la comparazione dei beni omogenei sono le caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutturale ed ambientale), le caratteristiche posizionali intrinseche (l'esposizione, la luminosità, la prospicienza), le caratteristiche tecnologiche (dettagli costruttivi, condizioni statiche, distribuzione degli ambienti e condizioni degli impianti) e le caratteristiche produttive (presenza di servitù o oneri diversi, imposizioni fiscali particolari, dimensione dell'immobile in relazione al mercato).

Ciò premesso, dall'analisi del mercato in relazione al bene da stimare, i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per le zone centrali del Comune di Selargius, per immobili di tipo economico con uno stato di conservazione e manutenzione normale, indicano un valore unitario minimo (Val OMI_{MIN}) di 1.200,00 €/mq ed un valore massimo (Val OMI_{MAX}) di 1.500,00 €/mq.

Il valore normale, ossia il prezzo mediamente praticato per immobili simili in condizioni di libera concorrenza, è definito dalla seguente formula:

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

dove k rappresenta la media ponderata di due coefficienti. K₁ (taglio o superficie) e K₂ (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove, nel caso in questione K₁ = 0,30 (immobili con superficie oltre 120 mq fino a 150 mq) e K₂ = 0,20 (piano terreno)

$$K = (0,3 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,23$$

per tanto risulta che:

$$\text{Valore normale unitario} = 1.200,00 + (1.500,00 - 1.200,00) \times 0,23 = 1.269,00 \text{ €}$$

Determinazione del valore unitario del bene in oggetto:

Tenute presenti le singole caratteristiche dell'immobile, si possono determinare i coefficienti di merito:

1. Caratteristiche posizionali estrinseche:

L'immobile si trova in una posizione centrale, caratterizzata da una ridotta distanza dai servizi e dalle attività commerciali. L'ambiente è caratterizzato da una notevole densità edilizia. $Y_1=1,10$

2. Caratteristiche posizionali intrinseche:

L'immobile è dotato di ridotta panoramicità e visibilità; la luminosità è assai scarsa soprattutto nei vani che si affacciano sul cortile tramite il disimpegno. $Y_2=0,90$

3. Caratteristiche tecnologiche:

L'unità immobiliare è caratterizzata da un livello delle finiture mediamente scarso e da una carente dotazione di impianti. $Y_3=0,80$

4. Caratteristiche produttive:

L'immobile è fortemente vincolato dalla presenza di abusi edilizi. $Y_4=0,80$

Pertanto moltiplicando il valore unitario medio di mercato per il prodotto dei suddetti coefficienti e per la superficie commerciale precedentemente determinata si ottiene il seguente valore:

$$V = V_M \times (Y_1 \times Y_2 \times Y_3 \times Y_4) = 1.269,00 \text{ €/mq} \times (1,10 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,80) = 1.269,00 \text{ €/mq} \times 0,6336 = 804,04 \text{ €/mq}$$

Tale valore unitario, ed il conseguente valore di mercato dell'immobile, deve essere ulteriormente adeguato con opportuni coefficienti correttivi che tengono conto di coefficienti di differenziazione esterni (cioè tra edifici diversi) che lo differenziano da quello ordinario.

Nello specifico, i coefficienti correttivi utilizzati sono:

1. Età, qualità e stato di manutenzione: $W_1=0,90$
2. Stato di possesso: $W_2=1,00$
3. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: $W_3=1,00$

Pertanto, moltiplicando il valore unitario medio di mercato per il prodotto dei suddetti coefficienti e per la superficie commerciale precedentemente determinata si ottiene il seguente valore:

$$V = V_M \times (W_1 \times W_2 \times W_3) = 804,04 \text{ €/mq} \times (0,90 \times 1,00 \times 1,00) = 723,64 \text{ €/mq}$$

Valore di mercato del bene:

Valore di mercato: valore unitario x superficie commerciale:

$$723,64 \text{ €/mq} \times 123,56 \text{ mq} = 89.412,96 \text{ €}$$

A tale somma vanno detratti:

- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica (cfr. quesito 6).

Facendo la somma dei valori di stima sopra ottenuti:

Valore del fabbricato	+ €	89.412,95 €
A dedurre oneri per la regolarizzazione urbanistica	- €	9.000,00 €
Valore di mercato dell'immobile	€	80.412,95 €

Tale somma può essere approssimata a **€ 80.500,00**

Quesito n.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;"

Il fabbricato è indipendente, non esiste un condominio.

Quesito n.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;"

4. Note conclusive

Con la presente relazione che si compone di n.26 pagine dattiloscritte e n.13 allegati, il CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Cagliari, 28 marzo 2024

Il CTU

(Dott. Ing. Andrea Porcu)