

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 81/2014 R. G. E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- **Giudice Istruttore:** Dott. Stefano Greco
- **Creditore procedente:**
- **Creditori intervenuti:**

■ **Debitori:**

■ **Data:** 09/10/2015

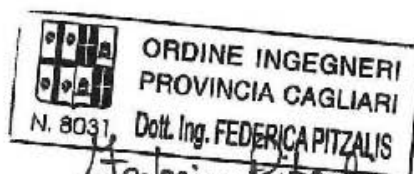
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tecnico Incaricato C.T.U.

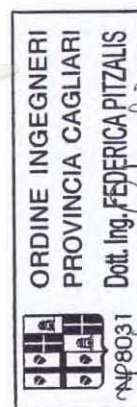
Ing. Federica Pitzalis

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

1. Premessa.....	3
2. Quesiti.....	4
3. Risposte ai quesiti	8
Quesito n. 1:.....	8
Quesito n. 2:.....	11
Quesito n. 3:.....	17
Quesito n. 4:.....	17
Quesito n. 5:.....	18
Quesito n. 6:.....	19
Quesito n. 7:.....	21
Quesito n. 8:.....	22
Quesito n. 9:.....	22
Quesito n. 10:.....	22
Quesito n. 11:.....	23
Quesito n. 12:.....	23
Quesito n. 13:.....	23
4. Conclusioni.....	26
5. Appendici	28
6. Allegati	29



1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Federica Pitzalis, con sede professionale in Via Sidney Sonnino n. 70 a Cagliari, nell'udienza del 23/04/2015 ha ricevuto l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare iscritta nel R. E. con il n° 81/2014 promossa da _____ contro _____

Stanti i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'esame della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari, con gli accertamenti presso gli archivi comunali, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia delle Entrate.

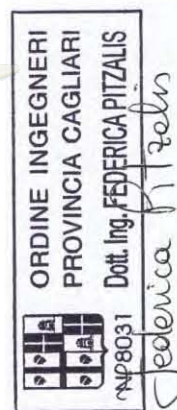
Previo avviso con raccomandata, il primo sopralluogo è avvenuto il 12/06/2015 presso gli immobili pignorati con i signori _____

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Guasila in Via G. Carducci nn. 1 e 3, distinti al N.C.E.U. al Foglio 28 Particella 387 Sub 1, Sub 2 e Sub 3.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

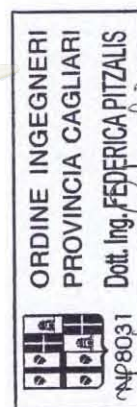
ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. Quesiti

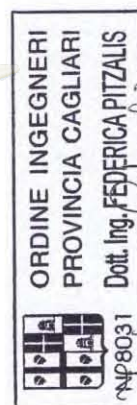
L'incarico affidato al sottoscritto dall'Ill.mo Giudice, è il seguente:

1. *“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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
2. *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.);*
3. *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 identificati l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei*

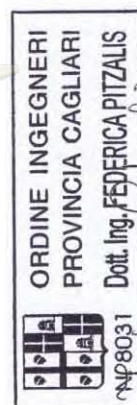


ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4. 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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. 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, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indichi, agli effetti dell'art. 49 del D.P.R. 308/2001, se gli interventi abusivi eventualmente realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso riguardino violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione;



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 di 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 o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
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; accerti l'esistenza di vincoli o



oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

12. *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

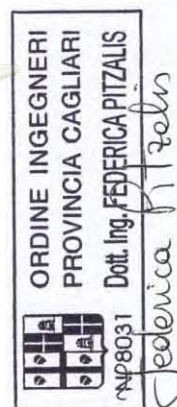
13. *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;*

14. *predisponga (quale allegato autonomo) l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati, salvo che l'immobile non rientri tra quelli per cui la legge esclude la necessità dell'attestato.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3. Risposte ai quesiti

Quesito n. 1:

La documentazione depositata dal creditore consiste nel certificato notarile del Dott. Vincenzo Pistilli, aggiornato al 19/05/2014 e riportante le trascrizioni e iscrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

La sottoscritta ha effettuato una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari e presso gli Archivi Catastali volta alla verifica e all'integrazione della documentazione notarile come sotto riportato.

Storia degli stati ipocatastali nel ventennio:

- 1) Atto di compravendita (cfr. Allegato n. 1), a rogito del Notaio RAIMONDO TULUI in data 12/12/1964 al repertorio n. 6649 e raccolta n. 3188, della piena e perfetta proprietà del compendio immobiliare situato in Guasila in via Giosuè Carducci nn. 1-3 distinto al Catasto Terreni al Foglio 28 Particella 68 Subalterno i, di are 4.81. In favore del sig. _____ e contro il sig. _____

Trascritto il 31/12/1964 ai nn. 16607/19472.

- 2) Dichiarazione di nuova costruzione n. 64 del 02/01/1967 dell'immobile distinto al NCEU al Foglio 28 Mappale 387.
- 3) Denuncia di variazione n. 72/1975 (Accertamento d'Ufficio Tecnico Erariale di Cagliari eseguito nel giugno 1975 presso gli immobili in Via G. Carducci n. 1 - 3 - 5) per cui viene soppresso l'immobile distinto al NCEU al Foglio 28 Mappale 387 e sostituito dagli immobili distinti al NCEU:

- Foglio 28 Mappale 387 Sub 1, categoria C/1 (negozi alimentari), 16 mq;
- Foglio 28 Mappale 387 Sub 2, categoria A/2 (abitazione), 6.5 vani;
- Foglio 28 Mappale 387 Sub 3, categoria C/2 (magazzino), 24 mq.

Accertamenti registrati il 24/06/1977 e notificati con foglio n. 89 in data 20/10/1977.

- 4) Dichiarazione di successione registrata il 16/03/1984 n. 73 volume 785 (voltura n.



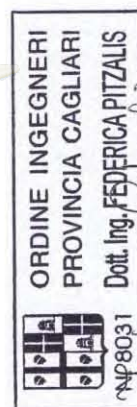
10/1984 in atti dal 07/06/1990), a causa del decesso del sig.

avvenuto in data _____ per cui i beni del defunto passavano in eredità al
coniuge e ai figli:

- 5) Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 degli immobili distinti al NCEU di Guasila al Foglio 28 Mappale 387 Sub 1, Sub 2, Sub 3.
- 6) Variazione toponomastica, richiesta dal Comune, n. 32527.1/2011 del 20/09/2011, in atti dal 20/09/2011, protocollo n. CA0383544, dell'immobile distinto al NCEU di Guasila al Foglio 28 Mappale 387 Sub 1.
- 7) Variazione toponomastica, richiesta dal Comune, n. 32528.1/2011 del 20/09/2011, in atti dal 20/09/2011, protocollo n. CA0383544, dell'immobile distinto al NCEU di Guasila al Foglio 28 Mappale 387 Sub 2.
- 8) Variazione toponomastica, richiesta dal Comune, n. 32529.1/2011 del 20/09/2011, in atti dal 20/09/2011, protocollo n. CA0383544, dell'immobile distinto al NCEU di Guasila al Foglio 28 Mappale 387 Sub 3.

Note:

- Si segnala l'acquisizione del bene "mortis causa" di cui al precedente punto 2.
- Si segnala che la successione di cui al punto 2 non risulta trascritta presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Cagliari.
- Dalle ricerche effettuate sulle mappe storiche catastali, conservate negli archivi catastali, si è verificato che il terreno su cui è edificato il compendio immobiliare in oggetto era storicamente distinto al Catasto Terreni al Foglio 28 Mappale 68. In seguito a un frazionamento il lotto distinto con Sub i è stato variato nel Mappale 360. E' quindi verificata la continuità catastale ultraventennale del bene.
- Non è presente alcun tipo mappale del bene presso gli archivi catastali.
- E' verificata la continuità ultraventennale di provenienza del bene.



Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1) Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo condizionato, nascente dall'atto notarile del 05/07/1999 rep. n. 21657 a rogito del Dott. Luciano Alberto, notaio.
Iscritta il 06/07/1999 ai nn. 3511/19074.

2) Ipoteca Volontaria di € 200.000,00 a garanzia di debiti futuri, nascente dall'atto notarile del 03/02/2010 rep. n. 40843/12644 a rogito del Dott. Luciano Alberto, notaio in Senorbì, in favore di C
contro i

. Il capitale è garantito dagli immobili siti in Guasila in Via G. Carducci n. 1 e distinti al NCEU al Foglio 28 Mappale 387 Sub 1, Sub 2 e Sub 3.

Iscritta il 04/02/2010 ai nn. 793/3576.

3) Ipoteca Giudiziale di € 132.000,00 derivante da decreto ingiuntivo, nascente dall'atto giudiziario del 03/05/2011 rep. n. 3292 in favore di
contro

. Il capitale di € 118.570,45 è garantito della somma ipotecaria e dagli immobili in Guasila distinti al NCT al Foglio 28 Mappale 341 di are 3.35 e al NCEU al Foglio 28 Mappale 387 Sub 1, al Foglio 28 Mappale 387 Sub 2, al Foglio 28 Mappale 387 Sub 3 e al Foglio 28 Mappale 662 di 319 mq.

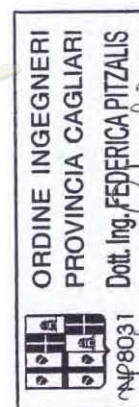
Iscritta il 13/02/2012 ai nn. 375/4092.

4) Ipoteca Giudiziale di € 50.000,00 derivante da decreto ingiuntivo, nascente dall'atto giudiziario del 03/11/2011 rep. n. 3811/2011 in favore

con domicilio presso lo Studio Legale dell'Avv. Andrea Chessa in Cagliari alla Via S. Sonnino n. 216 contro

. Il capitale di € 41.719,17 è garantito della somma ipotecaria e dall'immobile in Guasila distinto al NCEU al Foglio 28 Mappale 387 Sub 2.

Iscritta il 28/12/2011 ai nn. 6479/38559.



- 5) Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 12/02/2014 rep. n. 893, in favore di
contro

Gli immobili pignorati sono situati in Guasila e distinti al NCEU al Foglio 28 Mappale 387 Sub 1, al Foglio 28 Mappale 387 Sub 2 e al Foglio 28 Mappale 387 Sub 3.

Trascritto il 26/03/2014 ai nn. 5786/7170.

Note:

- L'ipoteca volontaria di cui al punto 1 risulta totalmente cancellata dal 27/10/2009 in seguito alla comunicazione n. 4663 del 26/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/01/2007.

Documentazione catastale e atti di provenienza ultraventennale:

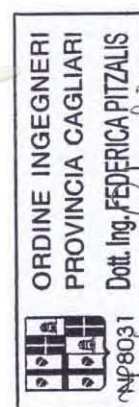
Si allegano alla presente copia dell'atto di provenienza ultraventennale del bene (cfr. Allegato n. 1), ispezione ipotecaria degli immobili (cfr. Allegato n. 2), l'estratto di mappa (cfr. Allegato n. 3), le visure storiche ventennali catastali dei beni (cfr. Allegati nn. 4-8), la planimetria storica catastale (cfr. Allegato n. 9) e gli accertamenti catastali (cfr. Allegati nn. 10-12).

Quesito n. 2:

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è situato in via Giosuè Carducci nn. 1-3, nel Comune di Guasila, ed è posizionato a sud-ovest del centro storico del paese. E' costituito da due fabbricati, un cortile e un giardino localizzati all'interno di un lotto di forma irregolare di circa 470 mq.

I due fabbricati facenti parte del compendio sono adibiti uno ad abitazione (Fabbricato A), costituita da due piani fuori terra, e uno a locale deposito e garage (Fabbricato B), costituito da un piano fuori terra (cfr. Appendice n. 1).

Il compendio risulta confinante a nord con la via G. Carducci (cfr. Appendice n. 3 – foto 1), ad est, sud e ovest con fabbricati e terreni di altra proprietà. L'accesso al lotto



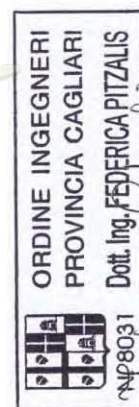
avviene da un ingresso carrabile con cancello al civico n. 1 e da un portoncino al civico n. 3.

Nel Fabbricato A (cfr. Appendice n. 1) si trova l'abitazione di tipo civile il cui accesso avviene da un portoncino fronte strada al civico n. 3. Il fabbricato, realizzato presumibilmente negli anni '60 (cfr. Allegato n. 17_Relazione tecnica), ha la struttura portante originaria in muratura di pietra (spessore tra 50-60 cm) e i muri portanti realizzati durante la ristrutturazione del 1999 (cfr. Allegato n. 17) in mattoni tipo Poroton (spessore tra 28-30 cm).

Il solaio intermedio è in latero-cemento. I solai di copertura delle camere 3 e 4, del bagno 2 e del disimpegno sono piani e realizzati in latero-cemento. I solai di copertura delle camere 1 e 2 e del vano scala sono a falde inclinate e realizzati in legno, successivamente sono stati rivestiti con un manto impermeabilizzante, una guaina bituminosa e un manto di copertura in tegole portoghesi.

Al piano terra dell'abitazione troviamo la zona giorno mentre al primo piano troviamo la zona notte. Il piano terra dell'immobile è accessibile da un portoncino in legno fronte strada (cfr. Appendice n. 3 - foto 2) e si compone di un Soggiorno di circa 26,25 mq (cfr. Appendice n. 3 - foto 3-5), uno Studio di circa 12,35 mq (cfr. Appendice n. 3 - foto 7-8), una Cucina di circa 16,40 mq (cfr. Appendice n. 3 - foto 9-10), un Bagno di circa 7,70 mq (cfr. Appendice n. 3 - foto 11-12) e un Disimpegno di circa 7,65 mq (cfr. Appendice n. 3 - foto 6, 13-14). Il bagno è dotato di una doccia, un lavabo, un bidet e un vaso in vetrochina bianca e le pareti sono placcate con piastrelle quadrate per un'altezza pari a 2 m. La cucina è dotata di un caminetto e una piccola dispensa ricavata nel sottoscala. Il disimpegno ha una porta comunicante con il cortile (cfr. Appendice n. 3 - foto 13).

L'accesso al vano scala che conduce al primo piano avviene dal disimpegno (cfr. Appendice n. 3 - foto 18). Il primo piano risulta essere composto da un'anticamera di circa 5,00 mq che disimpegna due camere da letto di circa 14,10 mq (Camera 1) (cfr. Appendice n. 3 - foto 24) e di circa 23,55 mq (Camera 2) (cfr. Appendice n. 3 - foto 19-20). Un secondo disimpegno di 2,35 mq (cfr. Appendice n. 3 - foto 18) conduce a un Bagno di circa 5,70 (cfr. Appendice n. 3 - foto 29-30), alla Camera 3 di 15,90 mq (cfr.



Appendice n. 3 - foto 25-27) e alla Camera 4 di 16,05 mq (cfr. Appendice n. 3 - foto 28). Dalla Camera 2, mediante una porta finestra, si accede a una veranda di circa 16,95 mq semicoperta da una tettoia in legno e tegole di circa 8,10 mq (cfr. Appendice n. 3 - foto 21-23). Il bagno che serve le camere da letto è dotato di vasca da bagno, lavabo, vaso e bidet in vetrochina bianca e le pareti sono placcate con piastrelle quadrate di colore chiaro (cfr. Appendice n. 3 - foto 29-30).

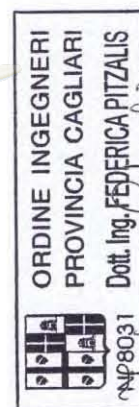
Come detto precedentemente, la porta finestra della cucina conduce al Cortile interno di circa 103,35 mq (cfr. Appendice n. 3 - foto 33-34) che a sua volta porta all'ingresso sia del garage di circa 63,80 mq (cfr. Appendice n. 3 - foto 36, 39-40) sia del locale di deposito di circa 46,25 mq (cfr. Appendice n. 3 - foto 35, 37-38) situati nel fabbricato B (cfr. Appendice n. 1). È possibile accedere direttamente al cortile dalla via G. Carducci anche dal cancello al civico n. 1, tramite un passo carrabile coperto ampio circa 27,70 mq (cfr. Appendice n. 3 - foto 31-32, 34).

Il Fabbricato B è stato edificato tra il 1982-'85 (cfr. Allegato n. 15) e presenta una struttura portante in muratura in blocchi di calcestruzzo, fondazioni in pietrame affogato nel cls e solaio di copertura piano in latero-cemento.

È possibile accedere al Giardino di circa 93,45 mq solo attraverso il garage (cfr. Appendice n. 3 - foto 41-42).

L'esterno del Fabbricato A si presenta in buone condizioni. Le facciate prospicienti la strada e il cortile sono intonacate e verniciate con pittura di tonalità chiara e presentano alcuni isolati distacchi di pittura (cfr. Appendice n. 3 - foto 1, 33-34). Le facciate prospicienti il passo carrabile non sono mai state pitturate e quindi presentano l'intonaco a vista. L'esterno del Fabbricato B non si presenta in buone condizioni. Le due facciate prospicienti il cortile e il giardino sono solo intonacate e presentano fenomeni di umidità da infiltrazione (cfr. Appendice n. 3 - foto 35-36).

L'interno del fabbricato A si presenta nel complesso in ottime condizioni, seppur necessari di piccoli interventi di manutenzione straordinaria in alcune stanze del primo piano. Infatti nel soffitto della Camera 3 si notano fenomeni di umidità causati probabilmente dall'inadeguata protezione contro le infiltrazioni d'acqua piovana (cfr.

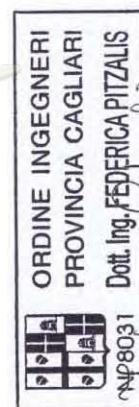


Appendice n. 3 - foto 27). Nella Camera 2 invece troviamo delle lesioni dell'intonaco in corrispondenza della canna fumaria (cfr. Appendice n. 3 - foto 19).

Internamente sia al piano terra che al primo piano l'immobile risulta ben rifinito, con pavimentazioni in gres porcellanato (parquet in legno solo nelle camere 1 e 2) e pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile (carta da parati solo in soggiorno); anche gli infissi (interni in legno tamburato ed esterni in alluminio) si presentano in ottime condizioni. Dal punto di vista impiantistico sia l'impianto idrico - fognario sia quello elettrico sia quello di riscaldamento sono di epoca recente, infatti sono stati realizzati durante la ristrutturazione e ampliamento del fabbricato tra il 1999-2002. Il contatore dell'energia elettrica è situato esternamente e alimenta entrambi i fabbricati; all'interno dell'abitazione si trova un quadro elettrico nel soggiorno e uno dedicato in cucina (cfr. Appendice n. 3 - foto 16-17). L'alimentazione idrica avviene da condotta comunale (il contatore idrico è situato in una nicchia accessibile tramite sportello dalla via G. Carducci) e non è presente alcuna riserva. L'impianto di riscaldamento centralizzato è stato realizzato con il sistema acqua-aria e termoconvettori posizionati in ogni ambiente (cfr. Appendice n. 2 e Appendice n. 3 - foto 5, 10, 11, 30) alimentati da una caldaia a gas funzionante installata nella veranda al primo piano (cfr. Appendice n. 3 - foto 23). La caldaia a gas serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria ed è alimentata con bombole a gpl (cfr. Appendice n. 3 - foto 31). Il sistema di termoregolazione dell'impianto di riscaldamento si trova nel disimpegno del piano terra (cfr. Appendice n. 3 - foto 15). È presente un impianto videocitofonico (cfr. Appendice n. 3 - foto 16) ma nessun impianto di allarme.

Gli interni del fabbricato B non si presentano in buone condizioni: come all'esterno anche all'interno sia le pareti sia i soffitti sono stati solo intonacati. Sono necessari interventi di manutenzione straordinaria per contrastare i fenomeni di umidità e le efflorescenze causati dall'inesistente o dall'inadeguata protezione contro le infiltrazioni d'acqua piovana del solaio di copertura (cfr. Appendice n. 3 - foto 38-40).

Sulla base del rilievo effettuato nell'immobile risultano le seguenti superfici (vd. Appendice n. 1 e n. 2):



Superficie utile residenziale piano terra:

ingresso-soggiorno	mq	26,23
studio	mq	12,37
cucina	mq	16,41
disimpegno 1	mq	7,65
bagno 1	mq	7,69

S.U. residenziale P.T.	mq	70,35
-------------------------------	-----------	--------------

Superficie utile residenziale piano primo:

camera 1	mq	14,08
camera 2	mq	23,57
camera 3	mq	15,90
camera 4	mq	16,05
bagno 2	mq	5,69
disimpegno 2	mq	4,98
disimpegno 3	mq	2,35

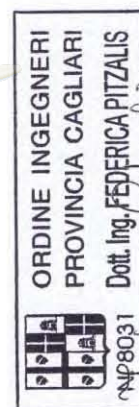
S.U. residenziale	P.1°	mq	82,62
--------------------------	-------------	-----------	--------------

Superficie non residenziale:

passo carrabile coperto	mq	27,70
veranda	mq	16,93
balcone 1	mq	1,29
balcone 2	mq	1,29
cortile	mq	103,36
locale di deposito	mq	46,25
garage	mq	63,82
giardino	mq	93,45

Snr	mq	354,09
------------	-----------	---------------

Il piano terra presenta altezza pari a 3,00 m; il piano primo presenta altezza pari a circa 3,00 m nel bagno, nel disimpegno 3 e nelle camere 3 e 4 e altezza media pari a circa



2,75 m nel vano scala e nella camera 1 e 2; il passo carraio ha un'altezza pari a circa 3,15 m; il locale di deposito e il garage presentano un'altezza di circa 3,57 m.

La superficie commerciale dell'immobile si ottiene sommando alla superficie lorda complessiva del piano terra e del primo piano (comprensiva di tramezzi interni, dei muri perimetrali esterni e la metà di quelli che separano l'immobile da quello vicino), il 50% della superficie dei balconi (con profondità inferiore a 1,20 m), il 30% della superficie della veranda, il 35% della superficie del garage, il 25% della superficie del locale di deposito, il 20% della superficie del passo carrabile, il 10% della superficie del cortile pavimentato e il 5% della superficie del giardino.

Superficie commerciale complessiva:

superficie commerciale P.T.	mq	97,48
superficie commerciale 1°P.	mq	108,38
superficie passo carrabile coperto (20%)	mq	5,54
superficie veranda (30%)	mq	5,08
superficie balcone 1 (50%)	mq	0,65
superficie balcone 2 (50%)	mq	0,65
superficie cortile (10%)	mq	10,34
superficie locale di deposito (25%)	mq	11,56
superficie garage (35%)	mq	22,34
superficie giardino (5%)	mq	4,67
S.Commerciale	mq	266,68

Volumetria complessiva del lotto

volumetria P.T.	mc	316,81
volumetria 1°P.	mc	365,62
volumetria pertinenze	mc	480,45
Volumetria totale	mc	1.162,88

Quesito n. 3:

Nell'atto di pignoramento i beni risultano definiti come immobili o porzioni di immobili (con ogni pertinenza, accessione, diritto condominiale e tutto quanto ritenuto immobile per legge) siti in Guasila:

- in via Giosuè Carducci n. 1, distinto al NCEU al foglio 28 mapp. 387 sub 1, cat. C/1; pignorato per la piena proprietà.
- in via Giosuè Carducci n. 5, distinto al NCEU al foglio 28 mapp. 387 sub 2, cat. A/2, consistenza 6,5 vani; pignorato per la piena proprietà.
- in via Giosuè Carducci n. 1, distinto al NCEU al foglio 28 mapp. 387 sub 3, cat. C/2; pignorato per la piena proprietà che spetta per la quota di 2/9 a _____, per la quota di 2/9 a _____, per la quota di 2/9 a _____ e per la quota di 3/9 a _____.

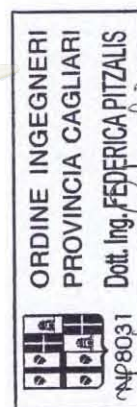
Tale descrizione è coincidente con i dati catastali attuali del bene eccetto per il numero civico del sub 1 che nel certificato catastale risulta essere al civico n. 3.

La descrizione dei beni nell'atto di pignoramento non risulta però coincidere con lo stato attuale dei beni: infatti alla data del sopralluogo l'unico immobile, tra quelli presenti nell'atto di pignoramento, ancora esistente è l'abitazione (sub 2) che ha l'accesso dalla via Giosuè Carducci al civico n. 3. Il negozio (sub 1) in passato è stato fuso con l'abitazione (è oramai parte integrante del soggiorno della casa) ed è stato eliminato l'ingresso (ex civico n. 3) trasformando la porta in finestra. Il magazzino (sub 3) è stato trasformato in passo carrabile coperto che conduce al cortile interno dell'abitazione. Inoltre non risultano accatastati due pertinenze dell'abitazione: ovvero un garage e una cantina (cfr. Appendice n. 2b).

Si evidenzia che i dati dell'atto di pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili rappresentando quindi la storia catastale del compendio pignorato.

Quesito n. 4:

Presso gli archivi notarili non sono stati rinvenuti né elaborato planimetrico né planimetrie aggiornate degli immobili. Sono stati recuperati però la planimetria dell'immobile distinto al NCEU al foglio 28 mapp. 387, presentata nel 1965 (cfr.



Allegato n. 9), e tre accertamenti d'ufficio, avvenuti nel 1975, con i quali sono stati accatastati gli immobili sub 1, sub 2 e sub 3. Nei moduli di accertamento catastale sono presenti degli schizzi relativi la planimetria dei singoli immobili (cfr. Allegati n. 10-12).

Dal confronto tra i documenti catastali succitati e lo stato attuale dell'immobile (cfr. Appendici n. 1 e 2) si evince che:

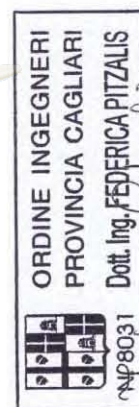
- l'immobile distinto al foglio 28 mapp. 387 sub 1 categ. C/1 (negozi alimentari) di 16 mq ha cambiato destinazione d'uso ed è stato fuso con l'abitazione adiacente (sub 2), diventando parte integrante del vano soggiorno;
- l'immobile distinto al foglio 28 mapp. 387 sub 2 categ. A/2 (abitazione di tipo civile) è difforme dalla consistenza reale. Infatti l'immobile è stato ampliato una prima volta in tempi non recenti (accorpendo il negozio alla casa) e la seconda volta nel 1999;
- l'immobile distinto al foglio 28 mapp. 387 sub 3 categ. C/2 (magazzino o locale di deposito) è difforme dallo stato di fatto: ovvero la parete sud del locale è stata demolita per permettere il passaggio carrabile delle auto. L'immobile ha di conseguenza cambiato la sua destinazione d'uso e la sua consistenza.

Il garage e la cantina, edificati nel lotto nel 1982-83, non sono mai stati accatastati.

Il tipo mappale, conseguentemente a quanto già detto, risulta difforme dallo stato di fatto e si ritiene necessario un aggiornamento catastale. Ovviamente è necessario aggiornare la planimetria catastale dell'abitazione (sub 2), variare la destinazione d'uso del magazzino (sub 3), sopprimere il negozio (sub 1) e accatastare il garage e la cantina.

Quesito n. 5:

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in zona B (di completamento residenziale) del vigente PUC (cfr. Allegati nn. 13-14). Le norme tecniche di attuazione del PUC consentono, per concessione diretta in questa zona, la costruzione nei lotti ancora liberi, la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento di fabbricati esistenti, nel rispetto dei seguenti standard urbanistici:



- Indice fondiario massimo pari a 2,5 mc/mq
- Altezza massima del fabbricato pari a 7,50 m
- Distanze minime dai confini privati pari a 4,00 m
- Distanze minime dai confini stradali pari a 2,50 m



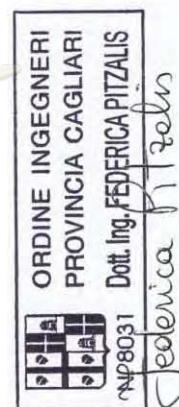
Secondo le norme tecniche di attuazione è previsto per l'immobile un indice di edificabilità fondiaria massimo di 2,5 mc/mq che nel caso del nostro lotto di 460,00 mq (al lordo dei muri) equivale ad una volumetria potenziale complessiva di 1.150,00 mc. Poiché l'attuale volume edificato è pari a 1.162,88 mc (cfr. quesito n. 2) all'interno del lotto non vi è potenzialità edificatoria residua.

Quesito n. 6:

Dalla documentazione acquisita presso gli archivi comunali è emerso che il compendio immobiliare dovrebbe essere stato costruito originariamente negli anni '60.

In data 16/06/1982 veniva rilasciata al sig. _____ la Concessione n. 12 per l'esecuzione di lavori di costruzione di un garage e una cantina (cfr. Allegato n. 15). Dal confronto tra lo stato di fatto del fabbricato, in cui si trovano il garage e la cantina (cfr. Appendice n. 2b), e il progetto approvato con la suddetta concessione (cfr. Allegato n. 16) si evince che il fabbricato B è stato costruito in difformità dal progetto:

- le pareti prospicienti il cortile e il giardino anziché essere parallele alle pareti del fabbricato A sono state invece costruite perpendicolarmente i muri di cinta del lotto (cfr. Appendice 1) assumendo così una forma "quadrata" anziché a parallelogramma;
- i due locali di pertinenza sono stati realizzati specchiati rispetto al progetto approvato: ovvero, rispetto all'ingresso, il locale di sgombero risulta essere a sinistra anziché a destra e il garage risulta essere a destra anziché a sinistra;
- è stata realizzata una porta nel prospetto sud del garage per permettere l'accesso al giardino e nel prospetto nord risultano invertiti i due accessi rispetto il progetto approvato;



- d) l'altezza interna del fabbricato è pari a circa 3,55 m, anziché 2,50 m come da progetto approvato; di conseguenza la volumetria attuale (480,44 mc) è aumentata rispetto quella approvata (436,92 mc).

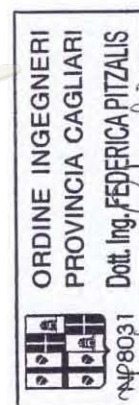
In data 06/09/1999 veniva rilasciata a la Concessione n. 13 per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione e ampliamento del fabbricato ad uso residenziale (cfr. Allegato n. 17). Dal confronto tra lo stato di fatto del fabbricato, in cui si trova l'abitazione (cfr. Appendice n. 2a), e il progetto approvato con la suddetta concessione (cfr. Allegato n. 18) si evince che il fabbricato A si trova in parziale difformità rispetto progetto approvato:

- e) piano terra: la disposizione interna dei vani è stata modificata ed è stato creato un bagno con i relativi impianti tecnologici;
- f) piano terra: trasformazione della portafinestra della cucina in finestra;
- g) piano terra: apertura di una finestra in quello che era il salotto e che ora è il bagno (si evidenzia che nella planimetria catastale del 1965 la finestra risultava già esistente);
- h) piano terra e primo piano: la scala interna è stata modificata rispetto il progetto approvato;
- i) primo piano: i balconi delle camere 3 e 4 hanno una superficie maggiore nello stato di fatto.

Tali difformità potranno essere sanate attraverso una "mancata SCIA" ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 23/1985 (così sostituito dall'art. 8 della L.R. n. 8/2015), a cui vanno sommati gli oneri per il tecnico professionista a cui sarà affidata la pratica edilizia il cui onorario, al lordo degli oneri fiscali, può essere stimato in **€ 2.500,00**.

Si dovranno inoltre considerare le sanzioni:

- nel caso di opere di manutenzione straordinaria (abusi edilizi alle lettere b., e. ed h.) eseguite in assenza di SCIA quando sarebbe stata rilasciata gratuitamente (ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 23/1985), le sanzioni amministrative sono pari a **€ 500**;
- nel caso di opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del C.C. (abusi edilizi alle lettere a. e d.) eseguite in assenza di SCIA quando sarebbe stata rilasciata con



oneri (ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 23/1985), le sanzioni amministrative sono pari al doppio degli oneri (approssimabili a € 3.300,00, salvo determinazioni da istruttoria del Comune);

- nel caso di opere in variante a permessi di costruire già rilasciati che non incidono sui parametri urbanistici, sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterano la sagoma dell'edificio (abusi edilizi alle lettere c., f., g. e i.) eseguite in assenza di SCIA quando sarebbe stata rilasciata con oneri (ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 23/1985), le sanzioni amministrative sono pari al doppio degli oneri (approssimabili a € 320, salvo determinazioni da istruttoria del Comune).

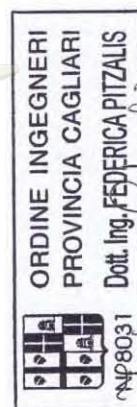
Il costo totale per la regolarizzazione ha pertanto un valore complessivo di € 6.620,00.

Non è presente alcun certificato di abitabilità/agibilità per i fabbricati.

Si evidenzia, ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 308/2001, che l'intervento riguardante la costruzione del fabbricato di servizi (garage e locale di deposito), realizzato in difformità dal titolo edilizio (cfr. Allegati nn. 15-16), presenta una violazione di cubatura. L'abuso di cubatura eccede di 12,88 mc la volumetria massima consentita (cfr. quesito nn. 2 e 5) e poiché tale difformità rientra nei limiti della tolleranza del 2% consentita dalla norma, l'immobile pignorato potrà comunque beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti.

Quesito n. 7:

Seppure il fabbricato in questione sia distinto catastalmente in tre unità immobiliari (Foglio 28 Mapp. 387 Sub 1, 2 e 3), il compendio immobiliare risulta attualmente unico. Il negozio (sub 1) non esiste più dai primi anni '70 e il locale è stato utilizzato per ampliare il piano terra dell'abitazione. Il garage/magazzino (sub 3) è stato trasformato negli anni '70 in passo carraio quindi è stata variata la sua destinazione d'uso. L'abitazione (sub 2) non ha variato la sua destinazione d'uso negli anni ma solo sua consistenza. L'abitazione ha come pertinenze, oltre il posto auto (ex sub 3) anche un locale di deposito e un garage (che necessitano di essere accatastati).



In seguito all'aggiornamento catastale di tutti gli immobili pignorati sarà possibile vendere il compendio come unico lotto. Sarebbe teoricamente possibile la vendita della cantina e del locale di deposito separata dal fabbricato residenziale, ma ciò implicherebbe un frazionamento catastale del terreno più oneroso e la creazione di una servitù di passaggio nel cortile interno. Inoltre sia il garage sia il locale di deposito sono pertinenze dell'immobile residenziale quindi si consiglia di vendere il compendio come unico lotto.

La pratica di aggiornamento catastale (aggiornamento tipo mappale e Docfa di variazione e nuovo accatastamento) dovrà essere affidata ad un tecnico professionista il cui onorario, al lordo degli oneri fiscali e le spese catastali, può essere stimato in € **3.300,00**.

Dal punto di vista urbanistico il compendio immobiliare risulta g'à distinto in due fabbricati: uno con destinazione d'uso residenziale e uno con destinazione a servizio dell'abitazione (cfr. Allegati nn. 16, 18). Sono inoltre presenti le due aree cortilizie e nella prima è segnalato il posto auto.

Quesito n. 8:

Il compendio immobiliare, di cui al foglio 28 mapp. 387 sub 1, 2 e 3, risulta pignorato per la piena proprietà, per le quote che spettano ai singoli intestatari pari a 2/9

, a 2/9 per

, a 2/9

a 3/9

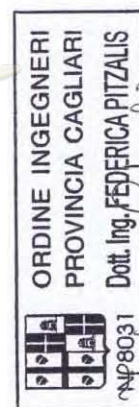
Come anticipato nel paragrafo precedente il compendio immobiliare è vendibile come unico lotto. Si sconsiglia la vendita in più lotti.

Quesito n. 9:

Il compendio immobiliare, come accertato nel sopralluogo, risulta attualmente utilizzato e occupato dagli esecutati:

Quesito n. 10:

Non ricorre il caso.



Quesito n. 11:

Sul compendio immobiliare non grava alcun vincolo di natura storico-paesaggistica né di natura artistica né vincoli o servitù di natura privata o condominiale. Infatti nel fabbricato oggetto di esecuzione non è costituito alcun condominio e non sussistono oneri pregressi condominiali.

Quesito n. 12:

Sul compendio immobiliare non grava alcun diritto demaniale, né di superficie né di servitù pubbliche, e alcun uso civico.

Quesito n. 13:

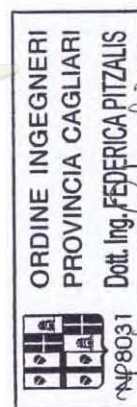
Il compendio immobiliare è localizzato a sud-ovest e in prossimità del centro storico del Comune di Guasila con affaccio sulla via Giosuè Carducci.

La zona è localizzata in pieno centro urbano, dove la dotazione urbanistica di attrezzature e servizi è abbastanza buona; ciò rende la zona apprezzata dal mercato immobiliare.

Bisogna però dire che negli ultimi 6 anni la crisi immobiliare ha fortemente colpito il settore delle abitazioni: il mercato soffre della mancanza di liquidità e della ridottissima capacità di credito delle banche con la conseguenza di una grande quantità di immobili ancora invenduti.

L'immobile è stato valutato avvalendosi del metodo sintetico-comparativo. Trattasi di un metodo che fa riferimento alla superficie commerciale dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Ciò premesso, attraverso la consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, è emerso che per immobili in stato di conservazione normale situati nella stessa area urbana, con riferimento alla



destinazione residenziale, i valori sono compresi fra un minimo di 500,00 €/mq ad un massimo di 650,00 €/mq.

Dall'indagine di mercato condotta sul campo (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc...) si è constatata una media più elevata oscillante fra i 700,00 €/mq e i 850,00 €/mq per gli immobili simili a quello oggetto di valutazione.

Tenute presenti le singole caratteristiche dell'immobile:

- posizionali estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio;
- posizionali intrinseche, in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile;
- tecnologiche;
- produttive, in funzione dell'attitudine a produrre redditi;

si ritiene di dover attribuire il più probabile valore di stima del bene pari a 750,00 €/mq. Tale valore esprime la valutazione di un immobile residenziale usato in buono stato di ordinarie caratteristiche all'interno della zona omogenea, cioè con qualità di dislocazione, di distribuzione e architettonica medie nell'intorno omogeneo di riferimento.

Il compendio immobiliare è ad oggi in ottime condizioni salvo per i modesti danni causati da fenomeni di umidità in una camera del primo piano e nel fabbricato che ospita il garage e il locale di deposito, riguardanti la manutenzione straordinaria dell'edificio. A tal proposito verrà applicato un coefficiente di deprezzamento per i suddetti danni (pari a 0,98%) al valore unitario del valore stimato:

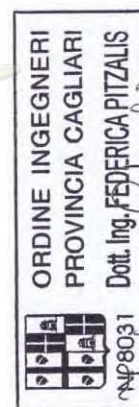
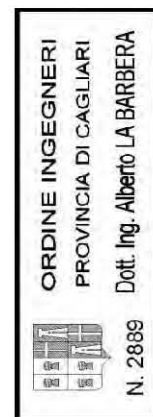
$$\text{€/mq } 750,00 \times 0,98 = \text{€/mq } 735,00$$

Questo rappresenta il valore per unità di superficie commerciale dell'immobile; moltiplicandolo per la superficie commerciale si ottiene il valore commerciale dell'immobile (cfr. quesito n. 2):

$$\text{mq } 266,68 \times \text{€/mq } 735,00 = \text{€ } 196.009,80.$$

A tale somma vanno detratti:

- gli oneri per la sanatoria delle difformità edilizie attraverso "mancata SCIA" ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 23/1985 (così sostituito dall'art. 8 della L.R. n. 8/2015) (cfr. quesito n. 6), a cui vanno sommati gli oneri per il tecnico professionista;

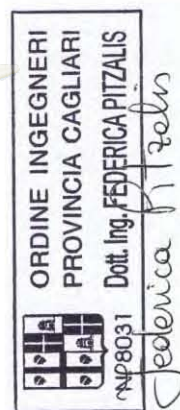


- gli oneri per la regolarizzazione catastale dovrà essere affidata ad un tecnico professionista (cfr. quesiti nn. 4 e 7);

Facendo le somme dei valori di stima sopra ottenuti si ottiene:

Valore del compendio immobiliare	+ € 196.009,80
A dedurre oneri per l' accertamento di conformità	- € 6.620,00
A dedurre oneri per la pratica catastale	- € 3.300,00
Valore di mercato del lotto	€ 186.089,80

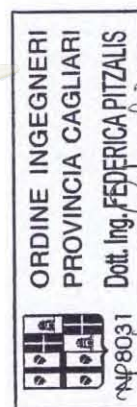
Tale somma può essere approssimata a **€ 186.000,00.**



4. Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Federica Pitzalis ha determinato quanto segue:

- La descrizione dei beni presente nell'atto di pignoramento corrisponde ai dati catastali di tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione.
- E' verificata la continuità ultraventennale di provenienza del bene.
- Si segnalano passaggi di proprietà mortis causa nella storia ultraventennale di tutti i beni oggetto di pignoramento.
- Gli immobili oggetto di esecuzione non sono pienamente conformi ai progetti approvati. Tuttavia tutte le opere difformi potranno essere sanate in mancata SCIA. Per il dettaglio si rimanda alla trattazione in relazione.
- Degli immobili oggetto dell'esecuzione nessuno può essere considerato conforme alla planimetria catastale. Tutti gli immobili necessitano un aggiornamento dei dati e delle relative planimetrie catastali. Per il dettaglio si rimanda alla trattazione in relazione.
- Gli immobili sono privi di qualsiasi tipo di vincolo. Per il dettaglio si rimanda alla trattazione in relazione.
- Il compendio immobiliare non risulta facilmente divisibile in lotti quindi non può essere frazionato in più lotti. Per il dettaglio si rimanda alla trattazione in relazione.
- Si è determinato che tutti gli immobili al mese di giugno 2015, risultavano nella disponibilità degli esecutati.
- Il valore di mercato determinato alla data del 06.10.2015 per il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare, al netto delle regolarizzazioni edilizie e catastali è pari a € 196.009,80, approssimabili a **€ 196.000,00 (euro centonovantaseimila/00).**



Avendo il sottoscritto assolto il mandato, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica per la causa in epigrafe composta di 29 fasciate, oltre a 62 fogli di appendici, a 24 fogli di allegati e 5 fogli dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) sottoponendo all'approvazione dell'Ill.mo Giudice la nota degli onorari e dei rimborsi spese per la consulenza svolta.

Cagliari, li 09/10/2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it