

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. R.G. Es. 260/2020

Promosso da

rappresentato dall' Avvocato

Contro



Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dottoressa Silvia Cocco

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Tribunale di Cagliari Esecuzione Immobiliare n. R.G. Es. 260 / 2020
relazione tecnica
Consulente Geomet

1 - PREMESSA.

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto Geometra _____ con studio in Cagliari _____ scritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari _____ ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, veniva nominato in data 24/10/2023 perito estimatore nel presente procedimento di esecuzione immobiliare e veniva così incaricato:

- 1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta dalla Cancelleria.
- 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 rilevi necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità 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 i 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 dove 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 e 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

Tribunale di Cagliari Esecuzione Immobiliare n. R.G. Es. 260 / 2020

2

relazione tecnica

Consulente Geometr _____

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 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 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 art. 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 della 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 dell'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 del d P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o non per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
- 7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla 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" o "occupato dal debitore o suoi familiari" e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento" oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.
- 11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
- 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli 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 effettuali 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;

1 – Informativa per il debitore

Il sottoscritto ha inviato, con raccomandata A.R. n. 200049934543 del 14/03/2024, presso l'indirizzo del Signor [REDACTED] indicato in Comune di [REDACTED], l'informativa per il debitore predisposta dalla cancelleria. La raccomandata è stata rispedita indietro dal servizio postale con causale "al mittente non curato ritiro".

CHECK LIST

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni immobiliari			
Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo	DECRETO INGIUNTIVO N. 2042/11		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	92753,00
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	22901	16893	di data 21/09/2020
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		01/09/2020
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		03/09/2020
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		15/09/2020
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	si
Documentazione depositata	precetto	1	si
	atto di pignoramento	1	si
	nota di trascrizione	1	si
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale	5	si
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	14/10/2020
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		14/10/2020
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	si
		Numero immobili pignorati	3
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)	si		
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	Comune di Cagliari Sezione A Foglio 21 particella 1883 subalterni 33-2-25		
Notifica ex art. 498 c.p.c.	Nome	(si/no)	
Notifica ex art.599 c.p.c.	Nome	(si/no)	
		si	
		si	
		si	
Annotazione altri pignoramenti	Nome		

RISPOSTA AI QUESITI**2 a) – Documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.**

Nel fascicolo della procedura risulta depositato in data 14/10/2020 il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino alla data del 21/09/2020 e successivamente integrato, con deposito in data 23/12/2020, con altro certificato notarile dove viene indicata la nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, un'ispezione integrativa, fino al 11 Ottobre 2024, che ha dato esito negativo ovvero, nessuna ulteriore formalità trascritta sugli immobili in capo al Signor ██████████

2 b) – Elenco Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

Sulla base della documentazione in atti, si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili oggetto di esecuzione, siti in Comune di Cagliari così attualmente identificati:

- catasto fabbricati Sezione A Foglio 21 particella 1883 sub 33
abitazione categoria A/2 classe 3 consistenza vani 3,5;
Via dei Passeri n. 3; Piano 4.
- catasto fabbricati Sezione A Foglio 21 particella 1883 sub 2
garage categoria C/6 classe 5 consistenza Mq. 17;
Via dei Passeri n. 3; Piano Terra.
- catasto fabbricati Sezione A Foglio 21 particella 1883 sub 25
garage categoria C/6 classe 5 consistenza Mq. 28;
Via dei Passeri n. 3; Piano S1.
- Ipoteca giudiziale di Euro 60.000,00 per Decreto Ingiuntivo
iscrizione del 10/11/2011 Cas. 33278 Art. 5826
a favore di Banco di Sardegna S.p.A.

contro [REDACTED]

- Verbale di Pignoramento immobiliare n. 2585 del 01/09/2020 trascritto il 21/09/2020

Casella 22901 Articolo 16893

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Dalla lettura dei passaggi di proprietà dichiarati nei certificati notarili sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio sugli immobili pignorati.

2 c – Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica

Il sottoscritto ha estratto dall'ufficio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate le planimetrie dell'abitazione e dei due garage oltre alle visure catastali.

Al certificato notarile depositato in data 14/10/2020 è allegato un estratto della mappa catastale.

2 d – Atto di provenienza

Il sottoscritto ha provveduto ad allegare la copia dell'atto di acquisto da parte del debitore esecutato, rilasciato in copia dall'Archivio Notarile di Torino poichè il Notaio rogante ha cessato l'attività.

2 e – Verifica del deposito del certificato di stato civile dell'esecutato

Nel fascicolo non risulta depositato il certificato di stato civile del Signor [REDACTED] che, all'epoca di acquisto degli immobili e come risulta anche nell'atto notarile, era coniugato in regime di separazione dei beni. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere il certificato di matrimonio al Comune di Cagliari con annotazioni a margine, dove risulta che a far data dal [REDACTED] il debitore esecutato ha scelto il regime della separazione dei beni.

3 - Descrizione degli immobili

In data 18 Aprile 2024, previo accordo preso telefonicamente con il Signor ██████ il sottoscritto ha potuto eseguire il sopralluogo all'interno delle unità pignorate alla presenza della Signora ██████

L'appartamento e i due garage sono ubicati all'interno del maggior fabbricato in Cagliari nella Via Dei Passeri n. 3. Lo stabile, urbanisticamente, è inserito tra i quartieri di Monte Urpinu, Amsicora e Bonaria, in zona semicentrale del capoluogo nella quale sono presenti tutti i servizi primari e secondari. Lo stabile, risulta edificato tra gli anni 1962 e 1963 con caratteristiche eleganti per l'epoca. E' dotato di ascensore e, nel complesso, si trova in buone condizioni di uso e manutenzione generale.

L'appartamento subalterno 33 è ubicato al quarto piano dello stabile e trova ingresso sulla destra del pianerottolo rispetto al senso di salita delle scale. La porta di ingresso è la seconda uscendo dal vano ascensore. E' composto da ingresso, soggiorno con balcone prospiciente Via dei Passeri, ripostiglio, disimpegno, bagno, camera con veranda prospiciente il cortile interno lato stazione di servizio dell'Agip. Si segnala che l'appartamento è privo dell'ambiente cucina o zona cottura poichè risulta unito di fatto e accorpato con l'appartamento contiguo subalterno 50 ex subalterno 32 nello stesso piano che è dotato di un altro ingresso separato nel pianerottolo condominiale e sul quale, il debitore esecutato, non detiene alcun diritto reale. Il disimpegno di accesso al bagno e alla camera dell'appartamento pignorato comunica con il subalterno 50 poichè non esiste muro di separazione.

Internamente, l'appartamento oggetto di esecuzione, presenta le caratteristiche e le rifiniture risalenti all'epoca di costruzione. Le pareti degli ambienti sono intonacate e rivestite con carta da parati mentre quelle del bagno sono rivestite, a tutt'altezza, con piastrelle. I pavimenti sono in piastrelle con marmo. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e quelli interni in legno tamburato. L'impianto elettrico risale al periodo di edificazione, senza alcun adeguamento alle recenti norme ed è connesso a quello

dell'altra unità con il quale sembra avere in comune l'unico contatore. Il bagno è dotato dei seguenti sanitari: lavandino, bidet, water e doccia. Il lavandino e il bidet sono quelli originari mentre, la doccia e il water, sono sicuramente più recenti. Probabilmente, anche l'impianto idrico del bagno è raccordato al contatore in comune con l'appartamento comunicante. Nelle pareti degli ambienti sono presenti i radiatori collegati all'impianto di riscaldamento condominiale.

Per una migliore visione dei dettagli si rimanda alle fotografie allegate.

Dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo sono risultate le seguenti superfici calpestabili:

ingresso mq. 10,68 soggiorno mq. 32,55; balcone mq. 9,04; disimpegno mq. 5,48; ripostiglio mq.6,44; bagno mq. 5,28; camera mq. 11,45; veranda mq. 7,60.

Per una migliore descrizione della consistenza dell'appartamento si rimanda alla planimetria quotata redatta dal sottoscritto.

L'appartamento confina allo stesso piano con il vano scala, con il subalterno 50 e il subalterno 16.

I due garage subalterni 2 e 25 si trovano al piano sottostrada al quale si accede da un cancello elettrico che introduce a un'area di manovra di utilizzo comune. I garage sono tra loro confinanti e comunicanti attraverso una porta delle dimensioni di cm. 70 x cm 200. Hanno ingresso carrabile tramite serranda in metallo di adeguate dimensioni e internamente alla serranda è stato posato anche un infisso in alluminio e vetri per isolare meglio l'ambiente dall'esterno. Entrambi sono pavimentati con piastrelle di klinker e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il garage identificato con il subalterno 2 prospetta su area di manovra sul lato prospiciente la stazione di servizio agip ed è dotato di una porta interna delle dimensioni cm 70 x cm 195 che comunica direttamente al vano scala condominiale. Il garage identificato con il subalterno 25 prospetta su area di manovra ed è il primo frontale rispetto al cancello carrabile su Via dei Passeri.

Per una migliore visione dei dettagli di entrambi i garage si rimanda alle fotografie allegate.

Dalle misure effettuate risulta che il garage subalterno 25 ha una superficie calpestabile di circa mq. 28,85 mentre il subalterno 2 ha una superficie calpestabile di circa mq. 16,50.

Per una migliore descrizione della consistenza dei singoli garage si rimanda alla planimetria quotata redatta dal sottoscritto.

Il garage subalterno 2 confina con vano scala, con il subalterno 25 e con l'area di manovra comune.

Il garage subalterno 25 confina per due lati con area di manovra e con il subalterno 2.

Risultano beni di proprietà condominiali il locale caldaia per il quale non sono stati reperiti identificativi catastali certi poichè, con tutta probabilità, non è mai stato accatastato e l'ex portineria o alloggio portiere che risulta identificato catastalmente con i seguenti dati:

Sezione A Foglio 21 particella 1883 subalterno 7 categoria A/4 di classe 1;
vani 2,5; rendita € 148,48 – bene comune censibile.

Gli attuali dati catastali dei beni pignorati sono:

- appartamento: catasto fabbricati Sezione A Foglio 21 particella 1883 sub 33
categoria A/2 classe 3 consistenza vani 3,5;

Via dei Passeri n. 3; Piano 4.

- garage: catasto fabbricati Sezione A Foglio 21 particella 1883 sub 2
categoria C/6 classe 5 consistenza Mq. 17;

Via dei Passeri n. 3; Piano Terra.

- garage: catasto fabbricati Sezione A Foglio 21 particella 1883 sub 25
categoria C/6 classe 5 consistenza Mq. 28;

Via dei Passeri n. 3; Piano S1.

4 - Conformità tra descrizione attuale e quella nel pignoramento

Gli identificativi indicati nel pignoramento sono conformi agli attuali dati catastali degli immobili. L'unica differenza è che nei dati di pignoramento non viene indicata la sezione urbana "A" ma i restanti dati consentono l'univoca individuazione dei beni.

5 - Conformità catastale.

Risultano depositate, presso l'Ufficio Servizi Catastale dell'Agenzia delle Entrate, le planimetrie degli immobili pignorati

La planimetria catastale dell'appartamento subalterno 33 raffigura l'immobile in maniera corretta anche se, di fatto, non esiste il muro del disimpegno che lo separa dall'altro appartamento subalterno 50.

La planimetria del garage subalterno 25 raffigura l'immobile abbastanza correttamente. E' differente di alcuni centimetri l'altezza indicata e il confinante sulla parete ad est.

La planimetria del garage subalterno 2 raffigura l'immobile in maniera corretta.

In entrambe le planimetrie dei garage non è raffigurata la porta interna che li mette in comunicazione. Qualora l'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione ritenga necessario, il sottoscritto provvederà, su apposita autorizzazione, a depositare la variazione catastale per l'approvazione delle differenze segnalate.

6 – Conformità urbanistico – edilizia.

Dall'accesso agli atti eseguito con prot. 338109 del 23/11/2023, presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Cagliari, è risultato che per lo stabile è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 846 Reg. n. 315 del 19/07/1962 a nome di Congiu Luciano perchè il medesimo faccia costruire il fabbricato in conformità al progetto approvato in data 04/04/1962 prot. 3192. Successivamente, in data 07/06/1963, con protocollo 5158, il Comune approvava una variante che riguardava il solo piano seminterrato dell'edificio (trattasi del piano dove si trovano i due garage). In data 25/07/1963, con

protocollo 6679 il Comune approvava una variante di tramezzature interne degli appartamenti che riguarda anche il quarto piano dello stabile.

Risulta rilasciato il certificato di nuova costruzione n. 23 del 02/08/1963 e il certificato di abitabilità protocollo n. 2444 del 05/09/1963. Nei certificati rilasciati non è indicato il piano seminterrato dove si trovano i garage.

Si riporta di seguito il raffronto tra gli ultimi progetti approvati (varianti del 1963) con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

L'appartamento subalterno 33, nell'ultimo progetto di variante prot. 6679 del 1963, appare unito all'appartamento subalterno 50 poichè non è raffigurato il muro di separazione nel disimpegno. Risulta essere un'unica grande abitazione, con doppio ingresso al piano quarto, così come descritto anche nel certificato di agibilità.

La divisione in due unità sembra sia stato eseguito con la pratica catastale di frazionamento prot. 7639/1978 del 16/10/1978 messo agli atti in data 04/09/1997.

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Servizio Edilizia privata del Comune di Cagliari non si ha avuto riscontro di un frazionamento approvato del più ampio appartamento e nemmeno di una pratica di sanatoria. L'unica sanatoria ottenuta riguarda la chiusura di un balcone sul prospetto interno che però è in consistenza al subalterno 50 di altra proprietà.

Inoltre, le tavole raffiguranti i due prospetti dello stabile, in corrispondenza dell'appartamento, sono quelle risalenti al primo progetto approvato e i grafici non sono stati adeguati allo stato di fatto determinato dalla variante.

I due garage si trovano al piano "seminterrato" dello stabile raffigurato nella tavola di progetto in variante approvata in data 07/06/1963 con protocollo 5158. Nel progetto viene raffigurato l'intero piano seminterrato con una consistenza maggiore di quanto effettivamente realizzato dal costruttore che ha lasciato un'ampia porzione a piazzale scoperto destinandolo a parcheggi e aree di passaggio e manovra. Inoltre era prevista solo una parziale suddivisione del piano come a creare due ampi ambienti anzichè tanti singoli box auto come è effettivamente. Non appare chiara nemmeno la destinazione

d'uso originaria dell'intero piano perchè, nel parere rilasciato dai Vigili del Fuoco prot. 1550 del 17/07/1962 sull'esame del progetto ai fini del rilascio del C.P.I., si parla di "costruzione di magazzini sottostanti ad abitazione".

I due garage pignorati si inseriscono all'interno della porzione di piano seminterrato autorizzato dal Comune senza però la separazione con i box di altre proprietà. Con tutta probabilità il costruttore, oltre a non avere realizzato tutto il piano approvato, ha diviso la parte realizzata per ricavare singoli box auto di diverse grandezze da mettere in vendita.

Sanabilità delle difformità

Le difformità edilizie riscontrate sugli immobili pignorati non sono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, in quanto le ragioni del credito (anno 2011) sono successive all'entrata in vigore dell'ultima Legge di condono edilizio applicabile e cioè la Legge 326/2003.

Risulta di difficile definizione urbanistica la regolarizzazione dei box auto perchè non è certa l'originaria destinazione d'uso del piano, oltre al fatto che, secondo le interpretazioni sulla normativa urbanistica del Servizio Edilizia Privata del Comune di Cagliari, la sanatoria dovrà riguardare l'intero piano seminterrato e cioè tutte le distinte proprietà private oltre che quelle condominiali. Non si esclude quindi la possibile sanatoria futura dei garage ma dovrà rientrare in una pratica che deve riguardare tutte le singole unità.

Per tale motivo si ritiene di indicare che gli abusi sono sanabili in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis e 3 bis che prevedono l'esecuzione di opere edili e impiantistiche che riguarderanno un adeguamento alla normativa antincendio ed eventuali eliminazione di difformità non sanabili presenti nell'intero piano.

Si stima sommariamente, perchè di difficile puntualizzazione, che per ogni garage pignorato dovrà essere sostenuto un costo di sanatoria di € 4.000,00 che comprende

sanzioni, spese tecniche e partecipazione ad eventuali spese generali in condivisione con gli altri proprietari.

Risulta altresì di difficile definizione urbanistica anche la regolarizzazione urbanistica dell'appartamento pignorato subalterno 33 con una sanatoria edilizia sulla base dell'attuale normativa in vigore. La pratica di frazionamento, che rientra nella manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 23/1985 e s.m.i., dovrà comprendere anche l'appartamento contiguo non pignorato di altra proprietà, identificato catastalmente con il subalterno 50. Dovranno essere realizzate opere edili che riguardano il ripristino del muro divisorio tra i due appartamenti e interventi sull'impianto di adduzione idrica ed elettrica in modo da rendere autonomo l'appartamento oggetto di esecuzione.

Inoltre, il frazionamento urbanistico in due abitazioni, comporta la necessità di reperire un posto auto per la seconda unità creata (in questo caso la più piccola che è l'immobile pignorato). Non si ritiene il caso di utilizzare e vincolare uno dei due garage pignorati per le difformità urbanistiche riscontrate nei medesimi, oltre al fatto che il debitore esecutato non è proprietario esclusivo né dell'appartamento che dei garage. Qualora l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione autorizzi la vendita, per la divisione urbanistica dell'appartamento, secondo la Legge Regionale 23/1985 art. 15quater comma 6 e 7, si potrà monetizzare lo stallo.

Si ritiene quindi di indicare che gli abusi sono sanabili determinando i seguenti costi:

- spese per opere edili di realizzazione del muro divisorio nel disimpegno, di separazione della veranda prospiciente la stazione di servizio agip, interventi sull'impianto idrico ed elettrico € 7.000,00.
- spese per pratica SUAPE di frazionamento che riguardano la sanzione amministrativa di € 500; diritti di segreteria € 40; corrispettivo monetario parcheggio di € 381,80 a mq. come da ultima determinazione dirigenziale n. 1655 del 22/03/2023, per lo stallo minimo previsto di 25 metri quadrati € 9.545; onorario tecnico e accessori € 4.000;

7 – Possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti

I beni pignorati possono essere distinti in tre singoli lotti senza nuova formazione.

Un lotto è l'appartamento sub 33, un lotto è il garage sub 2, un lotto è il garage sub 25.

Non c'è necessità di provvedere all'identificazione di nuovi confini e frazionamento.

8 – Comproprietari

Tutti gli immobili sono pignorati pro quota al Signor [REDACTED]

I nominativi dei comproprietari e la misura delle quote spettanti sono:

Appartamento subalterno 33 e garage subalterno 2

[REDACTED] nuda proprietà per la quota di 1/3
 [REDACTED] nuda proprietà per la quota di 1/3
 [REDACTED] usufrutto per la quota di 1/1

Garage subalterno 25

[REDACTED] nuda proprietà per la quota di 1/6
 [REDACTED] proprietà per la quota di 1/6
 [REDACTED] nuda proprietà per la quota di 1/6
 [REDACTED] proprietà per la quota di 1/6
 [REDACTED] usufrutto per la quota di 1/2

Nei Registri dello Stato Civile del Comune di Cagliari è trascritto il decesso dell'usufruttuaria Signora [REDACTED] avvenuto in data [REDACTED].

Si dichiara che l'appartamento pignorato, viste le caratteristiche generali, la conformazione e la dimensione non è comodamente divisibile. Stessa valutazione per i due garage.

L'appartamento che risulta di fatto unito a quello pignorato è intestato catastalmente a [REDACTED]

9 – Immobile libero o occupato

L'appartamento pignorato, essendo unito di fatto con l'altro, come già ampiamente descritto, appare occupato e utilizzato dai comproprietari [REDACTED] [REDACTED] che risiedono in Via dei Passeri n. 3. I due garage risultano utilizzati più come locali di sgombero. Si è provveduto a inoltrare apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate in data 14/03/2024 protocollo 46047 per accertare se esistono contratti di locazione registrati sugli immobili pignorati L'agenzia delle Entrate non ha mai dato riscontro con una risposta alla richiesta fatta.

10 – Occupazione dell'immobile da parte di coniuge separato o ex coniuge.

Negativo

11 – Esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Negativo.

12 – Gravami (censo, livello e usi civici)

Negativo.

13 – Valore degli immobili

Le superfici nette degli immobili pignorati sono già state elencate al punto 3 della relazione.

Le superfici commerciali sono calcolate secondo i seguenti principi dettati dalla dottrina dell'estimo civile nonché dalla vecchia norma UNI 10750, la quale prevede che, per le abitazioni e locali, sia determinata calcolando: il 100 % delle superfici coperte calpestabili, della tramezzatura interna e della muratura esterna fino allo spessore di cm. 40; il 50 % del muro perimetrale di confine con altra proprietà; il 25% dei balconi e terrazze scoperti; il 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); il 60% delle verande.

Calcolo delle superfici commerciali dei beni pignorati

Appartamento subalterno 33

Ambienti dell'immobile	Superficie ottenuta	Superficie commerciale
- superfici coperte calpestabili, tramezzatura interna e muratura esterna	mq. 84,61	100 % = mq. 84,61
- balcone lato Via dei Passeri	mq. 9,05	25 % = mq. 2,26
- veranda	mq. 7,60	60 % = mq. 4,56

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 91,43.

Garage subalterno 2

Ambienti dell'immobile	Superficie ottenuta	Superficie commerciale
- garage	mq. 19,23	100 % = mq. 19,23

La superficie commerciale del garage sub 2 è di mq. 19,23.

Garage subalterno 25

Ambienti dell'immobile	Superficie ottenuta	Superficie commerciale
- garage	mq. 33,21	100 % = mq. 33,21

La superficie commerciale del garage sub 25 è di mq. 33,21.

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato degli immobili si reputa corretto utilizzare il metodo della stima comparativa con immobili simili per destinazione d'uso, posizione, metratura e stato di manutenzione (caratteristiche intrinseche ed estrinseche) che, di recente, sono stati compravenduti e che sono attualmente in vendita.

Si è eseguita quindi una ricerca dei valori immobiliari dichiarati dall'Agenzia delle Entrate ed estratti dagli atti di compravendita avvenuti di recente oltre ai valori ottenuti dagli annunci delle agenzie immobiliari per alcune abitazioni che attualmente risultano in vendita nella zona di Via dei Passeri e limitrofa.

I parametri ottenuti sono stati confrontati anche con i valori minimi e massimi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sempre a cura dell'Agenzia delle Entrate al fine di verificare che stiano nel range minimo e massimo stabilito.

Valori pubblicati dall'Agenzia Entrate, estratti dagli atti di acquisto avvenuti su appartamenti nella medesima zona omogenea:

Compravendita di Marzo 2024 immobile categoria A/2 mq. 85 € 240.000;

Compravendita di Marzo 2024 immobile categoria A/2 mq. 110 € 300.000;

Compravendita di Marzo 2024 immobile categoria A/3 mq. 97 € 195.000;

Compravendita di Maggio 2024 immobile categoria A/2 mq. 99 € 280.000;

Compravendita di Maggio 2024 immobile categoria A/3 mq. 98 € 272.000;

Compravendita di Giugno 2024 immobile categoria A/2 mq. 92 € 263.000;

Compravendita di Giugno 2024 immobile categoria A/3 mq. 72 € 230.000;

Attualmente risultano in vendita alcuni appartamenti di tipologia simile a quello pignorato in Via Forlanini al prezzo di € 235.000 per mq. 85 e uno in Via Della Pineta, appena ristrutturato a nuovo, al prezzo di € 345.000 per mq. 115.

Considerati i valori reali dichiarati dall'Agenzia Entrate e le caratteristiche generali quali lo stato d'uso e di manutenzione in cui attualmente si trova l'appartamento, si reputa corretto attribuire un valore a metro quadrato di € 2.400 che rientra perfettamente nel range dei valori OMI che, per abitazioni civili nella zona omogenea C4 della città di Cagliari, individuano un valore minimo di € 2.100 e un valore massimo di € 2800.

Valore di mercato dell'appartamento pignorato subalterno 33.

Superficie commerciale mq. 91,43 x € 2.400 = € 219.432,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- spese per regolarizzazione urbanistica con frazionamento € 14.085

- spese condominiali insolute € 5.632,76

Valore di stima in perizia € 219.432 – € 14.085 - € 5.632,76 = € 199.714,24

che si può arrotondare a € 200.000,00

Il prezzo così ottenuto tiene conto, oltre agli importi già detratti analiticamente, anche della riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e lo stato di manutenzione e uso.

Il diritto in capo al debitore esecutato è quello della nuda proprietà per la quota di 1/3 ricongiunta in piena proprietà per morte dell'usufruttuaria.

Per immobili con destinazione d'uso di garage – box chiuso non si sono ricavati valori da recenti compravendite perchè il mercato immobiliare è limitato, nella stessa zona omogenea, dalla scarsa proposta mentre si registra una notevole domanda. Risultano in vendita, attualmente, alcuni posti auto coperti e scoperti in alcuni condomini e qualche box chiuso a prezzi che variano da un minimo di € 1.000 a mq. per un posto auto all'aperto ad un massimo di € 1.500 per garage in box.

I valori dell'Osservatorio Immobiliare per posti auto scoperti nella zona omogenea C4 segnalano un valore a metro quadrato di minimo di € 1.000 e massimo di € 1.400.

Secondo i valori correnti si ritiene adeguato attribuire ai garage pignorati il valore di € 1.400 a metro quadrato.

Valore di mercato del garage pignorato subalterno 2.

Superficie commerciale mq. 19,23 x € 1.400 = € 26.922,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- spese per regolarizzazione urbanistica € 4.000

Valore di stima in perizia € 26.922 – € 4.000 = € 22.922,00

che si può arrotondare a € 23.000,00

Il prezzo così ottenuto tiene conto, oltre all'importo già detratto analiticamente, anche della riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e lo stato di manutenzione e uso.

Il diritto in capo al debitore esecutato è quello della nuda proprietà per la quota di 1/3 ricongiunta in piena proprietà per morte dell'usufruttuaria.

Valore di mercato del garage pignorato subalterno 25.

Superficie commerciale mq. 33,21 x € 1.400 = € 46.494,00

Adeguamenti e correzioni della stima

- spese per regolarizzazione urbanistica € 4.000

Valore di stima in perizia € 46.494 – € 4.000 = € 42.949,00

che si può arrotondare a € 43.000,00

Il prezzo così ottenuto tiene conto, oltre all'importo già detratto analiticamente, anche della riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e lo stato di manutenzione e uso.

Il diritto in capo al debitore esecutato è quello della proprietà per la quota di 1/6 e della nuda proprietà per la quota di 1/6 ricongiunta in piena proprietà per morte dell'usufruttuaria.

14 – Spese fisse di gestione, manutenzione, spese condominiali.

Dietro apposita richiesta fatta alla Società di Amministrazione del condominio si sono ricevute le seguenti informazioni:

Appartamento subalterno 33:

- millesimi di proprietà generale	61,460
- millesimi ascensore e scale	127,047
- millesimi riscaldamento	114,860
- millesimi portineria	76,923

Garage subalterno 2

- millesimi di proprietà generale	7,980
-----------------------------------	-------

Garage subalterno 25

- millesimi di proprietà generale	9,670
-----------------------------------	-------

- Dettaglio degli importi dovuti secondo il preventivo di spesa periodo 08/11/2023 – 07/11/2024 per la gestione ordinaria (quota annuale €. 1.416,00) e per la gestione riscaldamento (quota annuale €. 1.218,00);

- Estratto conto aggiornato alla data del 16 Ottobre 2024 da cui risulta un saldo gestioni precedenti pari a €.2.887,76, così composto: €. 2.384,92 relativo alla gestione 08/11/2022 – 08/11/2023 - €. €. 502,84 relativo a gestioni precedenti.

L'importo dovuto è così determinato:

€. 502,84 gestioni precedenti;

€.2.384,92 saldo da gestione 08/11/22 – 07/11/2023;

€.1.416,00 gestione ordinaria in corso periodo 08/011/23 – 07/11/2024;

€.1.218,00 gestione riscaldamento in corso periodo 08/11/2023 – 07/11/2024;

€. 111,00 rata lavori ascensore (delibera 13/05/2024).

Totale € 5.632,76

15 – Check list documentazione articolo 567 comma secondo c.p.c.

E' stata predisposta la check list ed allegata in file autonomo.

Cagliari 16 Ottobre 2024

Geometr:

Documentazione allegata

- fotografie;
- visure catastali storiche;
- planimetrie catastali degli immobili;
- permesso edilizio, elaborati grafici, certificato di abitabilità e nuova costruzione;
- planimetrie dello stato di fatto degli immobili;
- estratto dell'atto di matrimonio;
- certificato di morte d
- copia atto notarile di provenienza;
- checklist dei controlli sulla documentazione art. 567 comma secondo c.p.c;