

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 278/2022

GIUDICE DOTT. SSA SILVIA COCCO

DEBITORI
XXXXXXX

CREDITORI



CTU DOTT. ING. ROBERTO ANGIUS





Relazione Tecnica



1. INTRODUZIONE

Il sottoscritto Roberto Angius nato a [REDACTED] residente a [REDACTED] con studio a Cagliari in via Raffa Garzia n°7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n°4208 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico D'Ufficio in data 27/04/20223 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco per la procedura esecutiva R.g. es. n. 278/2022, promossa da [REDACTED] contro XXXXXXXX, con l'incarico di dare risposta ai seguenti quesiti.

2. QUESITI E RISPOSTE

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

L'informativa per il debitore è stata spedita mediante raccomandata in data 30/05/2023 diretta al destinatario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

codice raccomandata: 618650322404

Detta ricevuta di trasmissione è presente come "Allegato A" alla presente relazione.

2a) 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;

La documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c. relativa agli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare è composta dalla *Relazione Notarile* redatta dal Notaio Edoardo Lecis, Notaio in Cagliari, in data 09/11/2022. Il certificato notarile è relativo al bene oggetto della Esecuzione Immobiliare identificato al N.C.E.U. dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, nel Comune di Monserrato (F383) al Foglio 25, Particella 1365, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale 139 m² Totale, escluse aree scoperte 131 m², Rendita 433,82.

Detta *Relazione Notarile* è presente come "Allegato B" alla presente relazione.

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA R.G.E. N°278/2022
CREDITORE [REDACTED]
DEBITORI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CTU DOTT.ING. ROBERTO ANGIUS





2b) 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;

Dalla relazione notarile (Allegato B) per l'immobile sito in Monserrato (CA) censito al catasto dei Fabbricati al Comune di Monserrato (F383) al foglio 25, particella 1365, subalterno 2, via Tonara n.16, piano: 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 139 mq., totale escluse aree scoperte 131 mq., Rendita 433,82, si evincono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1) **Verbale di pignoramento immobili**, notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 9 agosto 2022, Repertorio n. 3435/2022, trascritto in data 5 settembre 2022 al n. 28309 del R.G. e al n. 21148 del R.P., a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX.

Sussiste la continuità ventennale anche se non la particella 388 è stata volturata nell'atto 12 marzo 1986 (denuncia registrata a Cagliari l'8 settembre 1986 al n.2093, Vol.982) senza che fossero presenti atti precedenti intermedi.

2c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è identificato al N.C.E.U. dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, nel Comune di Monserrato (F383) al:

- foglio 25, particella 1365, subalterno 2, via Tonara n.16, piano: 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 139 mq., totale escluse aree scoperte 131 mq., Rendita 433,82

è identificato dalla *Planimetria Catastale* e dalla *Visura Storica per Immobile*, rispettivamente presenti come "Allegato C" e "Allegato D" alla presente relazione.

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA R.G.E. N°278/2022
CREDITORE [REDACTED]
DEBITORI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CTU DOTT.ING. ROBERTO ANGIUS





2d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Estratto dalla *Relazione Notarile* (Allegato B):

Come da Tipo Mappale del 27 febbraio 1997 Ist.1907/97 (n.1044.1/1997) l'area su cui sorge il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto e parte, risulta identificata in Catasto Terreni al foglio 25, particella 1913 (Ente Urbano) di are 2.46, costituito dall'accorpamento delle particelle 365 di are 1.40 (definitivo della particella 32/b) e 382 di are 0.87 (definitivo della particella 3l/d) e 388 di are 0.19.

- 1) Al ventennio la particella 32/b (derivata dalla particella 32 di are 3.90), era di proprietà di XXXXX XXXXXX, nato a XXXXXXXX il giorno XX XXXXXXX XXXXX, per essere allo stessa pervenuta, in virtù della successione legittima in morte di XXXXXX XXXXXXXX XX XXXXX, deceduto il X XXXXX XXXXXXXX, successione registrata a Cagliari al n.80, Vol.521, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 22 ottobre 1956 al n.11242 del R.G. e al n.10124 del R.P., Volume 2998/124 e successivo atto di divisione a rogito dr. Giovanni Bonu, già Notaio in Cagliari, in data 18 ottobre 1970, repertorio n.12618, raccolta n.7171, registrato a Cagliari il 6 novembre 1970 al n.14979, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 13 novembre 1970 al n.17700 del R.G. e al n.14940 del R.P.;
- 2) Al ventennio la particella 31/d, era di proprietà di XXXXX XXXXX X XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il giorno XX XXXXX XXXXX, per essere allo stessa pervenuta, in virtù dell'atto di compravendita a rogito dott.ssa Anna Maria Cara in data 24 agosto 1954, repertorio n.1273, raccolta n.644 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 8 settembre 1954 Volume 2861/pag.42.
- 3) Dal predetto XXXXXX XXXXXX, le particelle 365, 382 e 388 del foglio 25 in virtù della successione legittima apertasi il 12 marzo 1986 (denuncia registrata a Cagliari l'8 settembre 1986 al n.2093, Vol.982), passavano in proprietà a XXXXXXXX XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il giorno X XXXX XXXX, XXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXX il giorno XX XXXXX XXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il giorno XX XXXXX XXXXXXX, XXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il giorno XXX XXXXX XXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXX XXXX, nata a XXXXXXXX il giorno XX XXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXX, nata a XXXXXXXX il giorno XX XXXXX XXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il giorno XX XXXX XXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il giorno XX XXXXX XXXXX, XXXXX XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il giorno XX XXXXX XX e XXXXX XXXX, nato a XXXXX il giorno XX XXXXX XXXX.

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA R.G.E. N°278/2022
CREDITORE [REDACTED]
DEBITORI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CTU DOTT.ING. ROBERTO ANGIUS





Si precisa che la particella 388 di are 0.19 e stata volturata con Ris.1 - Atti di Passaggi intermedi non esistenti

Si precisa inoltre che i dati relativi alla denuncia di successione sono stati desunti dallo storico catastale, in quanto non risulta trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari

- 4) Dai predetti XXXX XXXX, XXXX XXX, XXX XXXXXXXX, XXX XX XXXXXXXX, XX XXXXXXXX, XXXXX XXX, XXX XXXXXX, nato a XXX il giorno XX XXXXXX XXXX e XXX XXXX, nato a XXXX il giorno XX XXXXXX XXXXXX, in virtù dell'atto di compravendita a rogito dr. Pierfrancesco Clarkson, Notaio in Cagliari, in data 23 febbraio 2007, repertorio n.294, raccolta n.241, registrato a Cagliari il 22 marzo 2007 al n.1716, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 23 marzo 2007 al n.12243 del R.G. e al n.8185 del R.P., la quota pari a 25/27 dell'immobile individuato in Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 1365 subalterno 2, passava in proprietà a XXXX XXXXXX, già sopra generalizzato e già proprietario della restante quota di 2/27;
- 5) Dal predetto XXXX XXXXXXXX, per atto di cessione a titolo di vitalizio a rogito dr. Pierfrancesco Claskson, Notaio in Cagliari, in data 18 febbraio 2013, repertorio n.5349, raccolta n.4530, registrato a Cagliari il 21 febbraio 2013 al n.1138, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 21 febbraio 2013 al n.4863 del R.G. e al n.3910 del R.P. l'immobile individuato in Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 1365 subalterno 2, passava in proprietà a XXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXX il giorno X XXXXXX XXXX.
- 6) Dalla predetta XXXXX XXXXXXXX, in virtù dell'atto esecutivo degli accordi patrimoniali tra coniugi regolata dalla sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio, a rogito dr. Andrea Onano, Notaio in Cagliari, repertorio n.3372, raccolta n.2600, debitamente registrato a Cagliari, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data 5 maggio 2022 al n.14026 del R.G. e al n.10301 del R.P., l'immobile individuato in Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 1365 subalterno 2, passava in proprietà a XXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXX il XX XXXX XX.

2e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA R.G.E. N°278/2022
CREDITORE [REDACTED]
DEBITORI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CTU DOTT.ING. ROBERTO ANGIUS





Il documento denominato "Certificato Anagrafico di Stato Civile" rilasciato dal Comune di Monserrato il 26/05/2023 attesta che XXXX XXXX risulta nato a XXXXX il XX/XX/XXXX (Atto n.296 parte I serie A – anno 1959 – Comune di Cagliari (CA) – Ufficio 4), e risulta di stato libero per divorzio da XXXX XXXXXX il XX/XX/XXXX. Detto Certificato Anagrafico di Stato Civile è presente come "Allegato E" alla presente relazione.

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

In data 11/07/2023 alle ore 09:00 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile. Sono presenti il verbale di sopralluogo e la planimetria di rilievo rispettivamente come "Allegato F" e "Allegato G" alla presente relazione.

L'immobile è parte di un fabbricato con più appartamenti ed è situato nel Comune di Monserrato, in via Tonara n.16. Dall'accesso carraio con porta pedonale al piano terra, si accede al fabbricato, tramite la scala condominiale al primo piano si accede, dalla prima porta a sinistra per chi sale, all'appartamento oggetto della perizia.

L'appartamento è composto da quattro vani e relativi accessori consistenti in un bagno, un disimpegno, un ripostiglio interno ed uno esterno, una tettoia esterna ed una terrazza.

La superficie calpestabile dell'appartamento è di 108,02 m² ai quali si sommano come accessori la tettoia e la terrazza rispettivamente di 19,82 m² e 8,70 m².

L'appartamento confina per un lato con la via Tonara e per i restanti lati con altre proprietà

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono corrispondenti

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA R.G.E. N°278/2022
CREDITORE
DEBITORI
CTU DOTT.ING. ROBERTO ANGIUS





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;

Non sono presenti fabbricati non accatastati. La Planimetria Catastale è conforme allo stato dei luoghi rilevato, ad eccezione della cabina armadio e della posizione di un tramezzo, ma è difforme dal progetto approvato.

Dovrà essere effettuato un aggiornamento catastale solo successivamente alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è situato nella Zona B1 del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Monserrato, lo stralcio del PUC è presente come "Allegato L" alla presente relazione. In tale zona vengono utilizzati un indice di fabbricabilità di 3 mc/mq e una percentuale di superficie coperta del 50%.

La richiesta di Accesso agli Atti presso gli uffici del Comune di Monserrato è stata effettuata mediante PEC in data 24/05/2023 con protocollo n. 16456. La ricevuta è presente come "Allegato H" alla presente relazione.

I documenti risultanti dall'accesso agli atti sono i seguenti:

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA R.G.E. N°278/2022
CREDITORE [REDACTED]
DEBITORI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CTU DOTT.ING. ROBERTO ANGIUS





- "32-ve.pdf" contenente il verbale di sopralluogo effettuato dalle autorità in data 12/05/1993 nel quale si segnala l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria (consistenti nel rifacimento di intonaci e tinteggiature sulla facciata principale) in assenza di titolo abilitativo e in assenza di titolo di occupazione del suolo pubblico, il tutto corredato da materiale fotografico;
- "1058-1-mo.pdf" contenente l'Autorizzazione n.87/93 del 19/05/1993 per i suddetti lavori di "RIFACIMENTO INTONACO E TINTEGGIATURA DELLA FACCIATA";
- "1979-m.pdf" contenente le richieste di autorizzazione per il risanamento del piano terra e la sopraelevazione al primo piano, i progetti approvati e le denunce per opere edili; Dette richieste di autorizzazione sono state respinte nelle seguenti comunicazioni:
 - Protocollo n. 10853 del 19/08/1974: << [...] Vista la domanda in data 3.7.1974 Prot. N° 8714 [...] la Commissione Edilizia, esaminato il progetto nella seduta del 31/07/1974, ha espresso parere contrario per l'approvazione per eccessiva profondità della veranda al 1° piano e del portico al piano di aerazione e di illuminazione dei vani retrostanti. Per i motivi indicati dalla detta Commissione Edilizia, e sovrariportati DISPONE la domanda di licenza è respinta. [...]>>;
 - Protocollo n. 13457 del 24/10/1974: << [...] la Commissione Edilizia, esaminato il progetto nella seduta del 9/10/1974, ha espresso parere contrario per l'approvazione per insufficiente superficie del vano cucina e per vedute laterali della balconata non regolamentari [...]>>;
 - Protocollo n. 170 del 08/01/1975: << [...] Sentito il parere espresso dalla Commissione Edilizia, nella seduta del 17/12/1974 COMUNICA che l'eventuale accoglimento della richiesta suindicata è condizionata alla presentazione dei seguenti atti o adempimenti: - Nulla-osta dell'Ufficiale Sanitario [...]>>;

È inoltre presente la "Denuncia di inizio lavori di costruzione" riportante gli estremi della licenza di costruzione che autorizza i lavori di demolizione e ricostruzione:

- Protocollo n. 8038 del 23/06/1975: << Oggetto: Denuncia inizio lavori di costruzione. [...] Il sottoscritto Atzeni Alceo titolare della licenza di costruzione N° Reg. 532/32 rilasciata dalla S.V. in data 29-1-75 per l'edificazione di uno stabile in Cagliari (Frazione) Monserrato, Via Tonara 16 dichiara, a norma dell'art.25 del vigente Regolamento Edilizio di avere dato inizio ai lavori delle opere autorizzate il giorno 18-giugno-1975 [...]>>.

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA R.G.E. N°278/2022
CREDITORE [REDACTED]
DEBITORI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CTU DOTT.ING. ROBERTO ANGIUS





Tra i documenti ottenuti dall'Accesso Agli Atti non è presente copia della Licenza di Costruzione n. Reg. 532/32 del 29/01/1975, ma è presente il progetto approvato allegato alla stessa, della quale riporta gli estremi sul proprio cartiglio. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e detto progetto approvato sono emerse diverse difformità.

Si evidenzia che le difformità riscontrate ed elencate nella presente relazione sono state circoscritte esclusivamente alle aree pertinenti all'immobile oggetto di stima, poiché non sussistono né i titoli né i presupposti che permettano valutazioni esterne all'immobile descritto dall'incarico fornito per eseguire la presente valutazione. Per procedere al ripristino dello stato dei luoghi un tecnico abilitato dovrà essere incaricato di svolgere le dovute indagini sull'intero fabbricato.

Le difformità riscontrate sono elencate di seguito:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Diversa posizione della scala condominiale;
- Chiusura della veranda per la realizzazione della zona comprendente ingresso, soggiorno e pranzo;
- Realizzazione terrazza, tettoia e ripostiglio esterno;
- Sagoma ingombro edificio maggiore rispetto al progetto approvato (incremento volumetrico).

Si evidenzia anche che nell'ultimo progetto approvato relativo all'intero fabbricato non è indicata la parte del solaio di copertura del piano terra sul quale sono stati edificati gli abusi, inoltre non è stato dato riscontro del progetto di edificazione del piano secondo soprastante l'immobile in oggetto.

La descrizione grafica delle difformità è presente come "Allegato I" alla presente relazione.

L'ampliamento volumetrico non è sanabile in quanto sono stati sfruttati quasi completamente i volumi disponibili calcolati sull'indice di fabbricabilità della zona urbanistica B1, pari a 3 mc/mq.

Per poter portare l'immobile ad uno stato di liceità occorre **demolire le parti realizzate abusivamente**.

Alla luce di queste considerazioni, per eseguire la stima dell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare occorre procedere calcolando il valore dell'immobile qualora fosse immune da vizi ed abusi e decurtando successivamente le somme dovute a:

- costo dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi
- costo dei lavori di progettazione e pratiche burocratiche da parte di un tecnico abilitato
- eventuali contributi al costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione
- eventuali sanzioni





Costo dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi:

Per riportare l'immobile ad una condizione di liceità occorre eseguire delle lavorazioni consistenti nella demolizione dei volumi costruiti in difformità rispetto al progetto approvato. Per quanto riguarda le difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni sarà sufficiente riportare la nuova disposizione interna all'interno del nuovo progetto che si andrà a presentare, purché essa rispetti i requisiti igienico-sanitari descritti dalla normativa.

È presente come "Allegato M" alla presente relazione un computo metrico che descrive le lavorazioni necessarie e sul quale è riportato un importo totale dei lavori pari a **18.152,27 €** i.v.a. al 10% compresa.

Costo dei lavori di progettazione e presentazione pratiche burocratiche:

Per stabilire il costo di lavori di progettazione e presentazione pratiche burocratiche urbanistiche e catastali, che dovrà eseguire un tecnico abilitato, occorre stimare l'entità della tipologia di intervento.

Tipologia di intervento:

Estratto dal D.P.R. 380/2001, Art. 22 – Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività:

1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio attività [...]:
[...]
c. gli interventi di ristrutturazione edilizia.
[...]

Estratto dal D.P.R. 380/2001, Art. 33:

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.





2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

[...]

Estratto dal Regolamento Edilizio, art.4:[...]

d. **"interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

[...]

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA R.G.E. N°278/2022
CREDITORE [REDACTED]
DEBITORI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CTU DOTT.ING. ROBERTO ANGIUS





Dall'art.4 lettera "d" del Regolamento Edilizio del Comune di Monserrato si evince che l'intervento autorizzato con Licenza di costruzione n. Reg. 532/32 del 29/01/1975, riguardante la ristrutturazione di una casa unifamiliare, la demolizione parziale ed il suo ampliamento è riconducibile a quello che attualmente viene definito "Ristrutturazione Edilizia". Per questa tipologia di intervento è necessario presentare presso lo sportello telematico del SUAPE una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) come da D.P.R. 380/2001 art.22.

Per poter eseguire i lavori di ripristino dell'immobile che lo riportino allo Stato Assentito occorre presentare una nuova SCIA che descriva i dettagli dell'intervento tramite relazioni tecniche e tavole grafiche.

Una volta stabilita la nuova disposizione interna definitiva e la sagoma dell'edificio si potrà procedere alla presentazione della pratica catastale in conformità al nuovo stato attuale approvato.

Per i lavori di progettazione e presentazione delle pratiche burocratiche urbanistiche e catastali si stima un importo pari a **8.000,00 € compresi cassa e i.v.a.**

Oneri e tributi:

Estratto dal D.P.R. 380/2001, Art. 17 – Riduzione o esonero dal contributo di costruzione:

[...]

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) [...];

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edi-fici unifamiliari;

[...].

Dall'art.17 comma 3, lettera b del Testo Unico per L'Edilizia si ricava che la tipologia di intervento da eseguire è esonerata dal corrispondere il contributo al costo di costruzione, trattandosi di una riduzione del volume urbanistico; per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si ritengono corrisposti contestualmente alla presentazione della Licenza di costruzione n. Reg. 532/32 del 29/01/1975.

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA R.G.E. N°278/2022
CREDITORE [REDACTED]
DEBITORI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CTU DOTT.ING. ROBERTO ANGIUS





Sanzioni:

Dagli articoli del D.P.R. 380/2001 al Capo II – Sanzioni, che trattano le sanzioni pecuniarie dovute agli abusi edilizi, si ricava che dette sanzioni sono finalizzate a sanare gli abusi edilizi; in altri termini sono finalizzate alla fiscalizzazione degli abusi che non andranno demoliti. Per questi motivi si stabilisce che non è previsto dalla norma corrispondere una sanzione pecuniaria a seguito della demolizione di un abuso edilizio. Le restanti difformità sono invece sanabili ma consistendo nella diversa distribuzione degli spazi interni potranno essere inserite nella pratica edilizia e comportano una sanzione pecuniaria pari a 516,00 € (D.P.R. 380/2001, Art.37 comma 1) poiché l'immobile non subisce aumento di valore a seguito dell'abuso.

Riassunto detrazioni:

Riepilogando gli elementi in detrazione presenti nella risposta al quesito n.6 della presente relazione ed eseguendone la somma avremo che:

descrizione	importo
costo dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi	18.152,27 €
costo dei lavori di progettazione e presentazione pratiche	8.000,00 €
contributo al costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione	0,00 €
sanzioni amministrative	516,00 €
totale detrazioni	26.668,27 €

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

Non è possibile vendere i beni pignorati separatamente.

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;

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA R.G.E. N°278/2022
CREDITORE [REDAZIONE]
DEBITORI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CTU DOTT.ING. ROBERTO ANGIUS





Gli immobili sono pignorati per intero.

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);

Gli immobili pignorati al momento del sopralluogo risultavano occupati dal debitore [REDACTED]

10) ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato.

11) indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Non risultano insistere sui beni pignorati 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;

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

13) determini il valore dell’immobile, procedendo al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Per il calcolo del valore commerciale dell’immobile i dati di riferimento sono relativi alla superficie lorda commerciale, al netto delle parti abusive secondo lo schema riportato sull’ “Allegato O” alla presente relazione, pertanto la stessa sarà determinata al lordo delle murature perimetrali ed è pari a:

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA R.G.E. N°278/2022
CREDITORE [REDACTED]
DEBITORI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CTU DOTT.ING. ROBERTO ANGIUS





	mq	Incidenza %	mq
Superficie principale	97,00	100	97,00
Veranda	19,49	30	5,84
Superficie lorda commerciale			102,84

In linea di principio un bene ha tanti valori quanti sono gli scopi che determinano la richiesta di una sua valutazione. Lo scopo di tale valutazione è quello di determinare per l'immobile il Valore di mercato.

La formulazione quantitativa della Valutazione avviene attraverso i Procedimenti di stima, che in Italia sono classificati in due tipi: Procedimenti di stima sintetici (o diretti) e procedimenti di stima analitici (per capitalizzazione).

Il procedimento di stima che verrà adottato sarà del tipo sintetico.

Nella pratica corrente del procedimento di tipo sintetico si utilizzano due procedimenti di stima diversi, monoparametrico e market approach. Il procedimento di stima di tipo monoparametrico, basato sull'impiego di un solo parametro (principalmente il mq) preso come termine di paragone, viene messo in un rapporto di proporzionalità diretta con il Valore di mercato cercato, l'utilizzo di tale metodo è spesso dettato dalla carenza di informazioni sulle compravendite immobiliari, pertanto al Valore che si ricava, vengono apportate delle modifiche attraverso l'impiego di parametri correttivi. Tale metodo può essere usato sfruttando il prezzo unitario fornito dalla banca dati OMI o da altre fonti che forniscono il valore medio di mercato al metro quadro.

Il market approach al contrario della stima monoparametrica prende in considerazione più caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti, esposizione, etc.), e fornisce dei valori scaturi da valutazioni soggettive, ma necessita di maggiori informazioni sul mercato che si va ad analizzare.

Per la determinazione del valore dell'immobile si utilizzerà il metodo monoparametrico in quanto l'immobile oggetto della stima presenta delle caratteristiche ordinarie che non richiedono particolari accorgimenti per la valutazione, per una maggiore cura si farà riferimento ai dati ricavati dalla banca dati OMI e dal prezzo medio indicato da altri portali indipendenti di vendite immobiliari.

Banche dati OMI immobiliare.it, FIAIP

Dall'interrogazione della banca dati OMI dell'agenzia delle entrate si ricavano i seguenti valori:

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA R.G.E. N°278/2022
CREDITORE ██████████
DEBITORI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CTU DOTT.ING. ROBERTO ANGIUS





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI
Comune: MONSERRATO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1600	L	4,5	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1300	L	3,5	4,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1700	L	4,5	6,2	L

La tipologia edilizia dell'immobile ricade nella tipologia "Abitazioni civili" con un valore compreso tra 1.200,00 e 1.600,00 €/mq. Essendo lo stato conservativo normale, ma le finiture di bassa qualità si può attribuire un valore unitario minimo, pari ad €/mq 1.200,00

Il valore ricavato dai siti è

- Immobiliare.it pari ad €/mq 1.500,00-1.600,00 (1.500,00 valore minimo)
- FIAIP €/mq 1.160,00-1.655,00 (1.160,00 valore minimo)

Mediando i prezzi rilevati dagli osservatori privati e OMI si ha un prezzo unitario pari ad **€/mq 1.286,00**

Il valore dell'immobile con il metodo monoparametrico è pari a:

€/mq 1.286,00 X 102,84 mq = € 132.252,00

Al valore così determinato andranno detratti i costi, determinati nella risposta al *Quesito n.6*, per la regolarizzazione dell'immobile, pari a **26.668,27 €**

Il valore di mercato dell'immobile al netto di tali costi è pari a:

€ 132.252,00 - €26.668,27 = € 105.583,73 Arrotondato a € 106.000,00

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

TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
CAUSA R.G.E. N°278/2022
CREDITORE [REDACTED]
DEBITORI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CTU DOTT.ING. ROBERTO ANGIUS





anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non risultano esistere spese fisse di gestione o di manutenzione o condominiali riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

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;

La check list è stata depositata in modalità telematica

ELENCO ALLEGATI

NOME	TIPO ALLEGATO
A	ricevuta di trasmissione informativa per il debitore
B	relazione notarile
C	planimetria catastale immobile
D	visura storica per immobile
E	certificato anagrafico di stato civile del debitore
F	Verbale di sopralluogo
G	planimetria di rilievo effettuato nel sopralluogo
H	ricevuta PEC per richiesta di accesso agli atti
I	stralcio del progetto approvato con evidenza irregolarità
L	stralcio PUC
M	computo metrico
N	documentazione fotografica
O	schema di rilievo con evidenza irregolarità



TRIBUNALE CAGLIARI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
 CAUSA R.G.E. N°278/2022
 CREDITORE [REDACTED]
 DEBITORI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 CTU DOTT.ING. ROBERTO ANGIUS

