

# **TRIBUNALE DI CAGLIARI**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari: ES. IMM. n°200/2022

Giudice dell'Esecuzione: Dottoressa Silvia Cocco

## **RELAZIONE RELATIVA AL PROCEDIMENTO N° 200/22**

1

promosso da:

**CREDITORE PIGNORANTE**

**PENELOPE SPV SRL**

Contro:

**DEBITORE ESECUTATO**

**XXXX**

Revisione Relazione: 01

Data Relazione: Ottobre 2023

Consulente Tecnico d'Ufficio: Dott. Ing. Vanna Madama

## 0 - Premessa e osservazioni generali

- **Nomina del Consulente Tecnico di Ufficio**

In data 3 marzo 2023 la sottoscritta Dott. Ing. Vanna Madama, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4074 é stato nominato dall'Ill.<sup>mo</sup> Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dottoressa Silvia Cocco, Consulente Tecnico d'Ufficio relativamente alla procedura di Esecuzione Immobiliare Registro Esecuzioni n°200 dell'anno 2022.

La sottoscritta Dott. Ing. Vanna Madama il 31 marzo 2023 ha inviato per via telematica l'accettazione dell'incarico e il previsto giuramento "di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".

- **Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare**

La procedura di Esecuzione Immobiliare riguarda il seguente immobile.

**Immobile A:** 1/1 piena proprietà di un laboratorio per arti e mestieri, sito in Comune di Narcao, Provincia di Carbonia-Iglesias, nel Vico Primo di Via Giardini n°12; distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla sezione urbana C, foglio 15, particella 562, consistenza 325 metri quadri, piano terra.

2

- **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Le operazioni peritali sono iniziate con l'invio dell'informativa al debitore e con l'analisi della documentazione presente nel fascicolo telematico dove in particolare si è verificata la presenza della relazione notarile e della Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare.

La ricerca della documentazione relativa all'immobile è poi proseguita il giorno 17 aprile 2023 con l'invio della richiesta di accesso agli atti presso gli archivi del Comune di Narcao per ottenere copia dei titoli abilitativi succedutisi nel tempo.

Al fine della necessaria conoscenza amministrativa del bene in esame, si è proceduto alla ricerca negli archivi dell'Agenzia dell'Entrate, Ufficio provinciale del Territorio e in particolare ai Servizi Catastali si sono reperite la visura e la relativa planimetria catastale; al Servizio di Pubblicità Immobiliare si è inoltre eseguita l'Ispezione Ipotecaria.

Si è poi richiesto, via Posta Elettronica Certificata, all'Ufficio del Registro dell'Agenzia dell'Entrate, l'eventuale esistenza di contratti di locazione relativi all'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Infine si è richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Narcao il Certificato di Stato Civile relativo al Signor XXXX socio accomandatario della società XXXX.

- **Il sopralluogo**

Al fine di evadere l'accesso al bene pignorato richiesto dal Giudice, il giorno 28 luglio 2023 alle ore 9.00, il sottoscritto si è recato in Comune di Narcao, Provincia di Carbonia-Iglesias, nel Vico Primo di Via Giardini n°12, al fine di eseguire il previsto sopralluogo. Alla riunione erano presenti:

- la sottoscritta Dottor Ingegnere Vanna Madama, Consulente Tecnico d'Ufficio;
- il Dottor Ingegnere Giovanni Fois, collaboratore del Consulente Tecnico d'Ufficio;
- il Signor Raul Paderi per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Al fine di poter eseguire il rilievo planimetrico dei luoghi, ci si è dotati della strumentazione ritenuta necessaria ovvero un rilevatore di distanze digitale al laser "Bosch Zamo", idoneo per misurazioni da 0,15 a 20 metri e con precisione di misura media di +/- 3 millimetri, idoneo per la tipologia di attività prevista. Per le eventuali misure maggiori ci si è dotati di una rullina geometrica a nastro "Metrica 50m", mentre per quelle eventualmente da eseguire in punti disagiati per il rilevatore di distanze digitale, ci si è dotati di una rullina geometrica a nastro "Stanley 5m" e un metro rigido "Ring 2m".

Dopo aver esaminato le condizioni al contorno della zona in cui è sito il fabbricato, si è eseguito il previsto sopralluogo visionando ogni singolo vano; si è poi eseguito un rilievo speditivo dell'immobile verificandone le condizioni interne ed esterne e degli impianti tecnologici; si è inoltre verificata la corrispondenza degli immobili con la documentazione catastale e comunale in precedenza reperita e si è infine raccolta idonea documentazione fotografica.

3



*Foto aerea dell'area con evidenziato il fabbricato*

**Nel seguito della presente relazione tecnica, si riportano in forma di paragrafo le risposte ai quesiti posti dall'III.º Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari.**

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

Il 17 aprile 2023 si è inviata mediante Posta Elettronica Certificata (XXXX) l'informativa al debitore ma il messaggio è stato rifiutato dal sistema; il 20 aprile 2023 si è pertanto inviata la raccomandata alla società XXXX. presso l'indirizzo del bene in esame di Narcao, Vico Primo di Via Giardini n°12 (raccomandata n°14564979872-7); la raccomandata è stata regolarmente consegnata e ricevuta.

**2 a – Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2º 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**

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico dell'Esecuzione RGE 200/2022, si è verificato che è presente la relazione notarile riferita al bene redatta dal Notaio Antonio Trotta iscritto al Collegio Notarile di Pavia, la Nota di Trascrizione e le mappe catastali depositate il giorno 09/08/2022 dall'Avvocato Stefano Menghini nell'interesse di Penelope SPV S.R.L.

4

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

Al fine di verificare la continuità nelle trascrizioni relativamente al ventennio, come indicato dal Giudice delle Esecuzioni, si è esaminata la Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale redatta l'8 agosto 2022 dal Notaio Dottor Antonio Trotta iscritto al Collegio Notarile di Pavia, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari.

Si è inoltre proceduto alla ricerca negli archivi dell'Agenzia dell'Entrate, Ufficio provinciale del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e si è eseguita l'Ispezione Ipotecaria che si è allegata alla presente relazione.

Dall'analisi della Relazione Notarile e della Nota di Trascrizione si è rilevato quanto di seguito.

- Iscrizione NN 37966/4891 del 14/10/2003, nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Dolia Enrico da Cagliari (CA) in data 10/10/2003 rep. N. 136518/25250 a favore di BANCA INTESA S.P.A sede Milano (MI) C.F. 00799960158 contro XXX sede Narcao (CA) C.F. 02521830923 importo capitale euro 50.000 importo totale euro 75.000 e durata 15 anni.
- Trascrizione NN 21873/16246 del 04/07/2022, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. del Tribunale di Cagliari con sede in Cagliari (CA) in data 06/06/2022 rep. N. 2499 a favore di PENELOPE SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) C.F. 04934510266 contro XXXX. sede Narcao (CA) C.F. 02521830923

Da quanto sopra riportato, risulta verificata la continuità nelle trascrizioni dell'immobile in esame, relativamente al ventennio.

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

Nel corso delle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari, si sono reperiti i documenti di seguito elencati che identificano l'immobile e vengono allegati alla presente; In base a quanto verificato nel corso del sopraluogo, la documentazione catastale identifica correttamente l'immobile e risulta sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto, salvo quanto verrà riferito al punto successivo in merito all'intestazione dello stesso.

- **Visura storica per immobile Catasto Fabbricati n. T348059/2023 del 03/04/2023;**

La visura storica così descrive il fabbricato in oggetto: immobile sito in Comune di Narcao, Provincia di Carbonia-Iglesias, nel Vico Primo di Via Giardini n°12, posto al piano terra ed è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla sezione C, foglio 15, particella 562, categoria C3 (laboratori per arti e mestieri), classe 2, consistenza 325 mq, rendita 604,25 euro. Nella visura l'immobile risulta erroneamente di proprietà per 1/1 di "XXXX" C.F. 01306460922 proprietario precedente dell'immobile come meglio verrà descritto nel seguito.

- **Planimetria catastale Catasto Fabbricati n° T309975 del 24/07/2023.**

La planimetria catastale Catasto Fabbricati CA0424195 del 11/08/2008 è stata depositata dal Geometra XXXX e risulta l'ultima planimetria in atti.

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

Il quadro sinottico della provenienza ultraventennale dell'immobile in esame, è stato redatto dal Dottor Antonio Trotta Notaio in Pavia, iscritto al Collegio Notarile di Pavia e descritto nella relazione notarile dell'8 agosto 2022.

Dalla relazione risulta che l'immobile oggetto della procedura è il seguente:

- 1/1 piena proprietà di un laboratorio per arti e mestieri, sito in Comune di Narcao, Provincia di Carbonia-Iglesias, nel Vico Primo di Via Giardini n°12; distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla sezione urbana C, foglio 15, particella 562, consistenza 325 metri quadri, piano terra.

Il Notaio nella relazione ha certificato che l'immobile oggetto della relazione (ex particella 216) insiste su ente urbano identificato al catasto terreni al foglio 315 particella 562; quest'ultima è stata poi sostituita dalla particella 127/B e particella 133/A; su tali immobili insistono le seguenti provenienze e formalità indicate dal Notaio:

- pervenne alla XXXX sede Narcao (CA) C.F. 02521830923 per quota 1/1 Piena Proprietà (nella sua identificazione al catasto terreni alle particelle 127 e 133) in virtù di atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Cagliari con sede in Cagliari (CA), in data 13/06/2003 rep. N.40 e trascritto il 14/10/2003 ai n.ri 37961/26595 da potere di XXX nato il XXX a XXXX (CA) C.F. XXXX
- al signor XXX nato il XXX a XXXX (CA) C.F. XXXX relativamente il terreno alla particella 133 per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del Notaio Paola Vassena da Carbonia, in data 15/03/1984 rep. n. 19001/01 e trascritto il 10/04/1984 ai n.ri 8923/7147; e relativamente il terreno alla particella 127 per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi – donazione ai rogiti del Notaio Paola Vassena da Carbonia, in data 25/02/1982 rep. n. 10578/2548 e trascritto il 20/03/1982 ai n.ri 6050/4727 da potere di XXX nato il XXX a XXX (CA) C.F. XXX.

6

Nella Relazione Notarile il Dottor Antonio Trotta, ha certificato altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, premesso che “non si rileva voltura catastale del decreto di trasferimento immobili in favore dell'esecutata, quanto oggetto della relazione risulta intestato ad altra società ovvero in ditta a XXXX sede di Narcao (CA), codice fiscale 01306460922, proprietà 1000/1000.

**2 e – Verifichi se il creditore precedente 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.**

Dall'analisi della documentazione in atti, non si è reperito il Certificato Anagrafico di Stato Civile, lo si è pertanto richiesto via Posta Elettronica Certificata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Narcao che lo ha inviato al CTU. In base al Certificato Anagrafico di Stato Civile, il Signor XXX risulta nato il XXX in XXX, residente in XXX dalla nascita con abitazione in XXX e coniugato con XXX nata il XXX a XXXX (atto n °61 parte 1 serie A – anno 1976. L'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Narcao ha inoltre inviato il Certificato di Matrimonio in cui l'Ufficiale dello Stato Civile visto il registro degli atti di matrimonio del Comune (Anno 2009 Numero 3 Parte II Serie A) certifica che il XXXX si sono uniti in matrimonio XXX, nato il XXX a XXX (CA) Atto n.3 pls A Anno 1972 Uff. residente a XXX (SU) e XXX, nata il XXX a XX (CA) Atto n.61 pls A Anno 1976 Uff. residente a Narcao (SU); nel Certificato non sono presenti annotazioni a margine e non risultano presenti in atti notifiche al coniuge.

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

7

- **Descrizione tipologica dell'immobile**

Il bene oggetto della presente perizia è un immobile ad uso laboratorio per arti e mestieri, sito in Comune di Narcao, Provincia di Carbonia-Iglesias, nel Vico Primo di Via Giardini n°12 che si sviluppa su un unico livello posto al piano terra.

Il Vico Primo di Via Giardini è una traversa della Via Giardini ma all'immobile si accede da un viottolo il cui accesso è posto sulla Via Cagliari che è la via principale del Comune di Narcao.

L'immobile in esame è sito nelle vicinanze del Municipio e della sede delle Poste, non distante si trova inoltre la biblioteca, la scuola media e il parco comunale. L'immobile risulta avere quindi una posizione di un certo interesse commerciale.





*Foto aerea dell'area con evidenziato il fabbricato*



*Sovrapposizione della foto aerea dell'area con la mappa catastale*

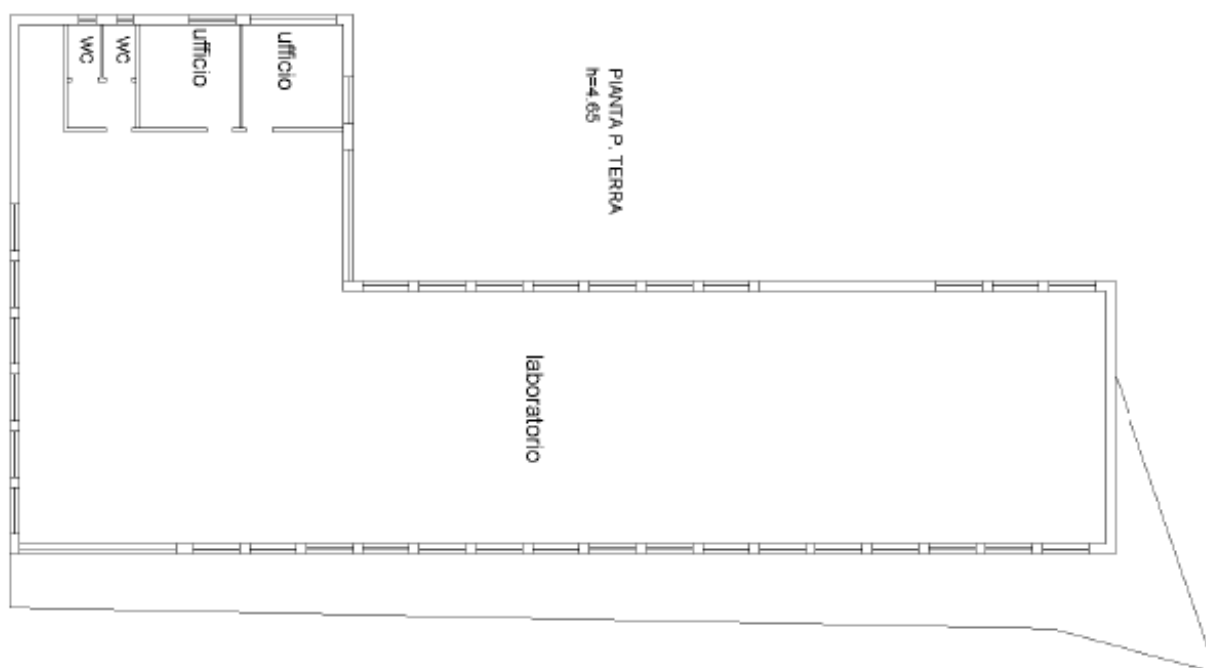
Si accede all'immobile attraverso diversi ingressi di cui uno sito nel vicolo di accesso e due posti sul cortile posteriore che non risulta però essere oggetto della presente procedura in quanto di proprietà di altro soggetto; si precisa che la planimetria catastale del bene rappresenta



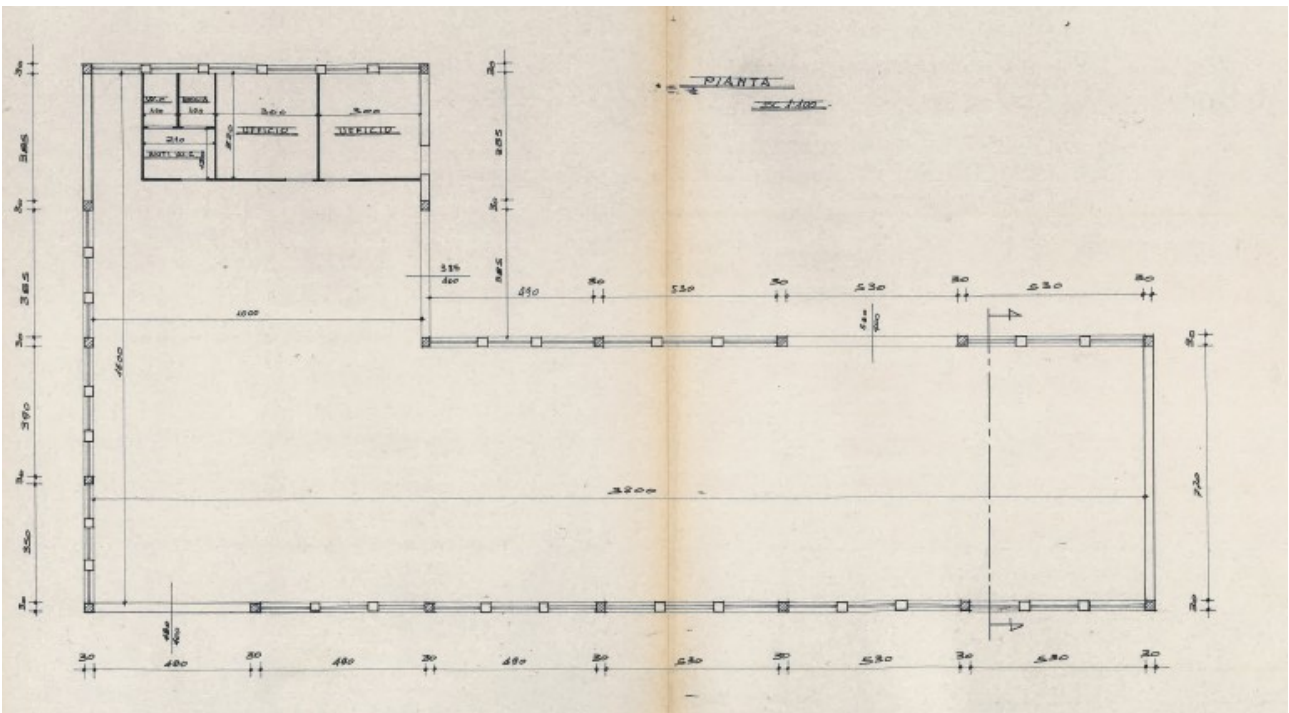
correttamente lo stato delle varie proprietà per cui, anche in riferimento ad essa, gli ingressi dal cortile si affacciano su altra proprietà.

Dall'ingresso sul vicolo si accede al laboratorio artigianale e da esso a due uffici e ad anti bagno da cui a sua volta si accede ai due bagni; questi ultimi locali hanno una altezza inferiore a quella dell'immobile per cui sul loro solaio si sviluppa un soppalco raggiungibile da una scala in metallo.

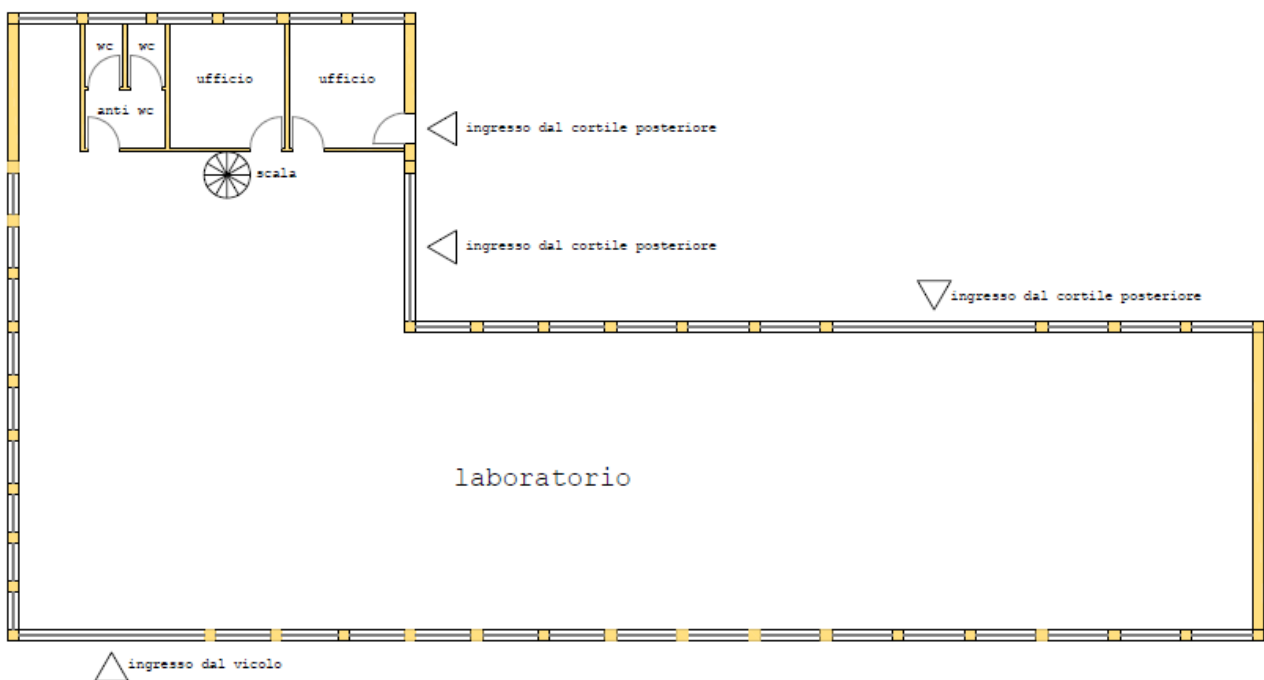
Nel seguito si riportano tre elaborazioni: un estratto della planimetria catastale di cui si è riferito in precedenza, un estratto della planimetria comunale del progetto di variante di cui meglio si riferirà nel seguito e infine una elaborazione digitale CAD del bene prodotta dal Consulente Tecnico di Ufficio partendo dalla planimetria comunale estratta dalla tavola del progetto ottenuto dal Comune di Narcao (allegata alla presente relazione) e dalla planimetria catastale e rielaborata in base a quanto visionato nel corso del sopraluogo del 28 luglio 2023 al fine di meglio comprendere l'articolazione tipologica del bene.



*Estratto della planimetria catastale dell'immobile*



*Estratto della planimetria comunale dell'immobile*



*Elaborazione digitale CAD dell'immobile*

Come visibile dal confronto tra le tre elaborazioni sopra proposte, la situazione risulta essere coerente e il fabbricato così come visto nel corso del sopralluogo del 28 luglio 2023, risulta essere sostanzialmente conforme sia alla planimetria comunale che alla planimetria catastale reperite nel corso degli accessi agli atti e allegata alla presente relazione.

- **Descrizione dei materiali utilizzati**

Il fabbricato nel suo complesso si presenta realizzato con materiali costruttivi tradizionali ancora in discrete condizioni statiche quali calcestruzzo e blocchetti in cemento ma è rifinito con materiali di qualità scadente; l'immobile risulta essere in modeste condizioni generali di conservazione in particolare dal punto delle finiture.

Dal punto di vista impiantistico l'edificio è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico ma non di impianto di riscaldamento. Gli impianti tecnologici presenti sebbene siano funzionanti, risultano certamente necessitanti di un importante intervento manutentivo al fine di renderli più idonei alle attuali esigenze di utilizzo e al fine di meglio rispettare le normative attuali relative alla conformità degli impianti e alle attuali esigenze di risparmio e di efficienza energetica.

Le sistemazioni esterne sono modeste e in particolare il vicolo di accesso dalla Via Cagliari è in semplice terra battuta.

Nel seguito si riporta una descrizione delle caratteristiche principali dell'immobile dal punto di vista delle strutture, delle finiture e degli impianti tecnologici.

- Ingresso pedonale: si accede all'edificio attraverso un cancello metallico;
- Ingresso carrabile: si accede all'edificio attraverso un cancello metallico;
- Cortile condominiale: non presente;
- Struttura portante: presumibilmente in blocchi di calcestruzzo armato;
- Copertura: la struttura è metallica con pannello sandwich di copertura
- Tamponature: in blocchetti di cemento di adeguato spessore;
- Pavimenti: in cemento elicotterato;
- Rivestimenti: in gres porcellanato nel bagno;
- Battiscopa: in gres porcellanato nell'ufficio;
- Pareti interne: sono rifinite in intonaco e semplice tinteggiatura;
- Finiture esterne: le facciate sono semplicemente intonacate;
- Verande: non sono presenti;
- Infissi esterni: le finestre sono in metallo senza scurini;
- Porte interne: le porte sono in metallo con maniglie metalliche;
- Impianto riscaldamento: non presente;
- Impianto elettrico: l'impianto è funzionante;
- Impianto idrico: l'impianto è funzionante;
- Sanitari: i sanitari sono in vetrochina con miscelatori.

- Documentazione fotografica dell'immobile



*Vista del fabbricato dal vicolo*



*Vista dell'ingresso pedonale e carrabile*





*Vista del prospetto sul vicolo*



*Vista dell'interno*





*Vista dell'interno*



*Vista dell'interno*





*Vista dell'ingresso agli uffici*



*Vista dell'interno verso l'ingresso*





*Vista dell'interno del bagno*



*Vista dell'interno dell'ufficio*





*Vista del prospetto posteriore*



*Vista del prospetto posteriore*

**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**

Dalla documentazione e dal sopralluogo effettuato, risulta piena rispondenza tra il bene oggetto di pignoramento e l’identificazione dello stesso nella documentazione amministrativa.

**5 - Proceda –prima di tutto- all’acatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d’ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell’esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità**

L’immobile risulta essere regolarmente accatastato come si può verificare dalla visura e dalla planimetria catastale allegate alla presente:

18

- **Visura storica per immobile Catasto Fabbricati n. T348059/2023 del 03/04/2023;**

La visura storica così descrive il fabbricato in oggetto: immobile sito in Comune di Narcao, Provincia di Carbonia-Iglesias, nel Vico Primo di Via Giardini n°12, posto al piano terra ed è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla sezione C, foglio 15, particella 562, categoria C3 (laboratori per arti e mestieri), classe 2, consistenza 325 mq, rendita 604,25 euro. Nella visura l’immobile risulta erroneamente di proprietà per 1/1 di “XXX” C.F. XXX

- **Planimetria catastale Catasto Fabbricati n° T309975 del 24/07/2023.**

La planimetria catastale Catasto Fabbricati CA0424195 del 11/08/2008 è stata depositata dal Geometra XXX e risulta l’ultima planimetria in atti.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto dal punto di vista dimensionale e distributivo degli ambienti ad esclusione pertanto allo stato attuale, non si rilevano quindi modifiche tali che richiedano un aggiornamento della situazione catastale del bene.

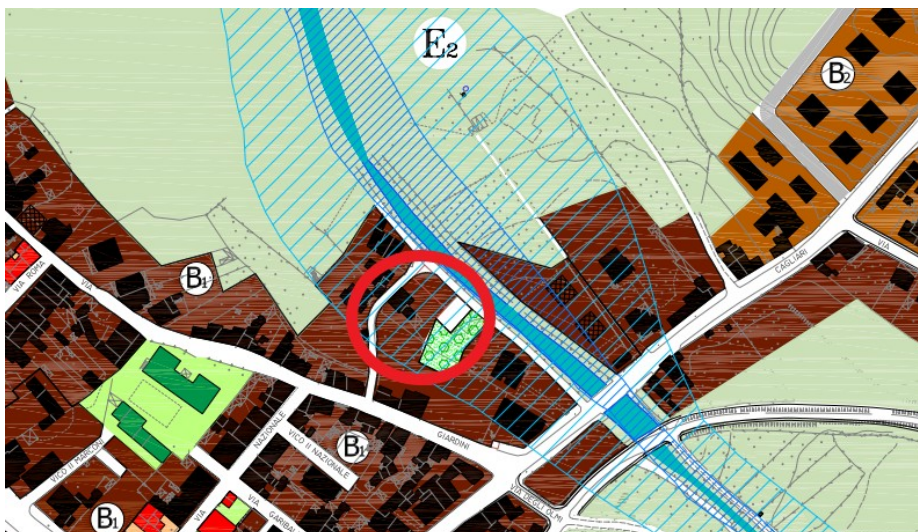
In merito all’intestazione del bene come riportato nella Relazione Notarile del Dottor Antonio Trotta, che ha certificato che “non si rileva voltura catastale del decreto di trasferimento immobili in favore dell’esecutata”, quanto oggetto della relazione risulta intestato ad altra società ovvero in ditta a XXXX sede di Narcao (CA), codice fiscale 01306460922, proprietà 1000/1000.



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

19

Dal punto di vista dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale dal Comune di Narcao, il fabbricato è posto nella zona urbanistica B1 "completamento saturo" ed è soggetto a vincolo PAI "aree inondabili con tempi di ritorno di 50 anni



*Estratto del PUC con evidenziata la zona di pertinenza del fabbricato*

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile, il 17 aprile 2023 si è proceduto via Posta Elettronica Certificata, a richiedere al Comune di Narcao di visionare e di avere copia di eventuali pratiche edilizie presenti negli archivi.

Nel seguito si riepilogano i documenti inviati dal Comune di Narcao di cui si troverà copia in allegato alla presente relazione.

- Richiesta di Concessione Edilizia prot. 3924/83 del 21/11/1983 presentata da XXX avente titolo quale proprietario su progetto del Geometra XXX, per la costruzione di un edificio da adibirsi ad officina da eseguirsi su un'area sita in Narcao Via Giardini, NCT sezione C, foglio 15, mappale 127.
- Tavola unica allegata alla Concessione per l'esecuzione di opere edilizie, pratica n°88, anno 1983, del 10/12/1983 redatta dal del Geometra XXX, contenente i dati planivolumetrici, la planimetria, lo stralcio del programma di fabbricazione, la pianta, il prospetto frontale, il prospetto posteriore, la sezione, il prospetto laterale;
- Concessione per l'esecuzione di opere edilizie, pratica n°88, anno 1983, del 10/12/1983 vista la domanda presentata dalla Ditta Tocco e Pisano il 21/11/1983, per la costruzione di un fabbricato da adibirsi a officina da eseguirsi su un'area sita in Narcao Via Giardini, NCT sezione C, foglio 15, mappale 127 e 133.

Pratica N. 88 Anno 1983

Comune di NARCAO

**CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE EDILI...**

Prot. n. 3924 IL SINDACO PRATICA N. 88

registrata il 22-11-1983 al Prot. generale n. 3924 con la quale viene chiesta la concessione per (2) la costruzione fabbricato da adibirsi e officine

- Comunicazione di inizio lavori del 29/10/1984 per i lavori di cui alla Concessione per l'esecuzione di opere edilizie, pratica n°88, anno 1983, del 10/12/1983 in cui si informa che i lavori avranno inizio il 30/10/1984;
- Richiesta di autorizzazione di variante prot. 00638/85 del 01/02/1985 presentata da XXX titolari della Concessione per l'esecuzione di opere edilizie, pratica n°88, anno 1983, del 10/12/1983, per la costruzione di un edificio da adibirsi ad officina da eseguirsi su un'area sita in Narcao Via Giardini, NCT sezione C, foglio 15, mappale 127; il progetto di variante per modifica delle aperture, dell'ubicazione e spostamento dei servizi è stato redatto dall'Ingegnere Guido Vacca;
- Tavola unica allegata alla Autorizzazione di Variante protocollo 3924/638 del 12/02/1985 redatta dall'Ingegnere XXXX, contenente la planimetria catastale, lo sviluppo, lo stralcio del Piano di Fabbricazione, la pianta, il prospetto anteriore, il prospetto posteriore, la sezione, il prospetto laterale;
- Autorizzazione di Variante protocollo 3924/638 del 12/02/1985, vista la Concessione per l'esecuzione di opere edilizie, pratica n°88, anno 1983, del 10/12/1983, per la costruzione di un edificio da adibirsi ad officina da eseguirsi su un'area sita in Narcao Via Giardini; tale titolo in base a quanto fornito dal Comune di Narcao nell'accesso agli atti è l'ultimo titolo abilitativo presente per l'immobile e di conseguenza rappresenta il titolo di legittimità dello stesso;

COMUNE DI NARCAO  
 PROVINCIA DI CAGLIARI

Prot. n. 3924-638  
 li, 12-2-1985

PRATICA EDILIZIA N. 88  
 ANNO 1983

**AUTORIZZAZIONE DI VARIANTE PER OPERE IN CORSO**

IL SINDACO

Vista la concessione n. 88 del 10.12.1983

rilasciata a lla XXXXXXXXXX

residente in Narcao via Giardini 12

codice fiscale 01306460922;

per l'esecuzione Costruzione fabbricato da adibirsi a officina.



- Comunicazione di fine lavori del 27/02/1986 per i lavori di cui alla Concessione per l'esecuzione di opere edilizie, pratica n°88, anno 1983, del 10/12/1983 in cui si informa che i lavori sono stati ultimati il 10/02/1986;
- Autorizzazione di Agibilità provvisoria n°896 del 04/03/1986 vista la domanda presentata dalla Ditta XXXX il 27/02/1986 avendo ottenuto la concessione per la costruzione di un edificio da adibire a officina.

COMUNE DI NARCAO

PRATICA EDILIZIA N. 88  
ANNO 1983

N. 896 prot. li, 04-03-1986

**AUTORIZZAZIONE DI <sup>(1)</sup> AGIBILITA' provvisoria**

**IL SINDACO**

Vista la domanda presentata dal Ditta XXXXXXXXXX di Narcao  
Caro codice fiscale 01306460922  
 allo scopo di ottenere l'autorizzazione di <sup>(1)</sup> agibilità provvisoria\*  
 per <sup>(2)</sup> un fabbricato artigianale  
 sito a Narcao in Via Giardini n.             
 (mappale n. 227 foglio n. 15-Seq.C.) da servire ad uso officina

Accertato che i lavori vennero autorizzati con concessione n. 88 del 20.12.1983  
 Esaminato il verbale dell'ispezione tecnico-sanitaria in data 28 febbraio 1986

Al fine di verificare la correttezza delle misure come realizzate in corso di costruzione rispetto a quanto approvato dal Comune di Narcao, nel corso del sopraluogo del 28 luglio 2023, si sono rilevate alcune misure a campione degli ambienti che sono risultate conformi a quanto visionato nei documenti forniti dal comune; le modeste differenze rientrano nei limiti delle tolleranze accettabili del 2% 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**

Poiché il compendio immobiliare in oggetto è costituito da un unico immobile, non si ritiene possibile effettuare un frazionamento in più lotti; si ritiene pertanto che la vendita del bene debba avvenire in un lotto unico.

**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**

In base a quanto visionato nei documenti presenti in atti e a quanto rilevato nelle analisi eseguite nel corso degli accessi agli atti eseguiti, l’immobile risulta pignorato nel suo complesso e non è divisibile, pertanto non è possibile la sua divisione in lotti singoli.

**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)**

23

Il custode del bene è attualmente l’Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) nominato dal Giudice dell’Esecuzione con Decreto di nomina del Custode giudiziario del 13/03/2023.

Al fine di completare la ricerca, il sottoscritto il giorno 11 settembre 2023 ha presentato via PEC all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari, la richiesta di certificazione e copia di eventuali contratti di locazione presenti negli archivi.

Alla data odierna, malgrado siano trascorsi i 30 giorni massimi previsti per la risposta alla richiesta di accesso agli atti, non è pervenuta da parte dell’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari, indicazione relativa alla presenza di eventuali contratti di locazione.

In considerazione di quanto visionato nel corso del sopraluogo e del fatto che l’IVG sia nominato quale custode del bene, si può ritenere che lo stesso sia da considerarsi libero.



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

Nel corso del sopralluogo del 28 luglio 2023 si è potuto verificare che l'immobile non risulta occupato e pertanto il quesito non sussiste; si precisa inoltre che attualmente il custode del bene è l'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) nominato dal Giudice dell'Esecuzione con Decreto di nomina del Custode giudiziario del 13/03/2023.

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

Il bene risulta libero da 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.**

Il bene in esame non risulta gravato da diritti demaniali né da usi civici.

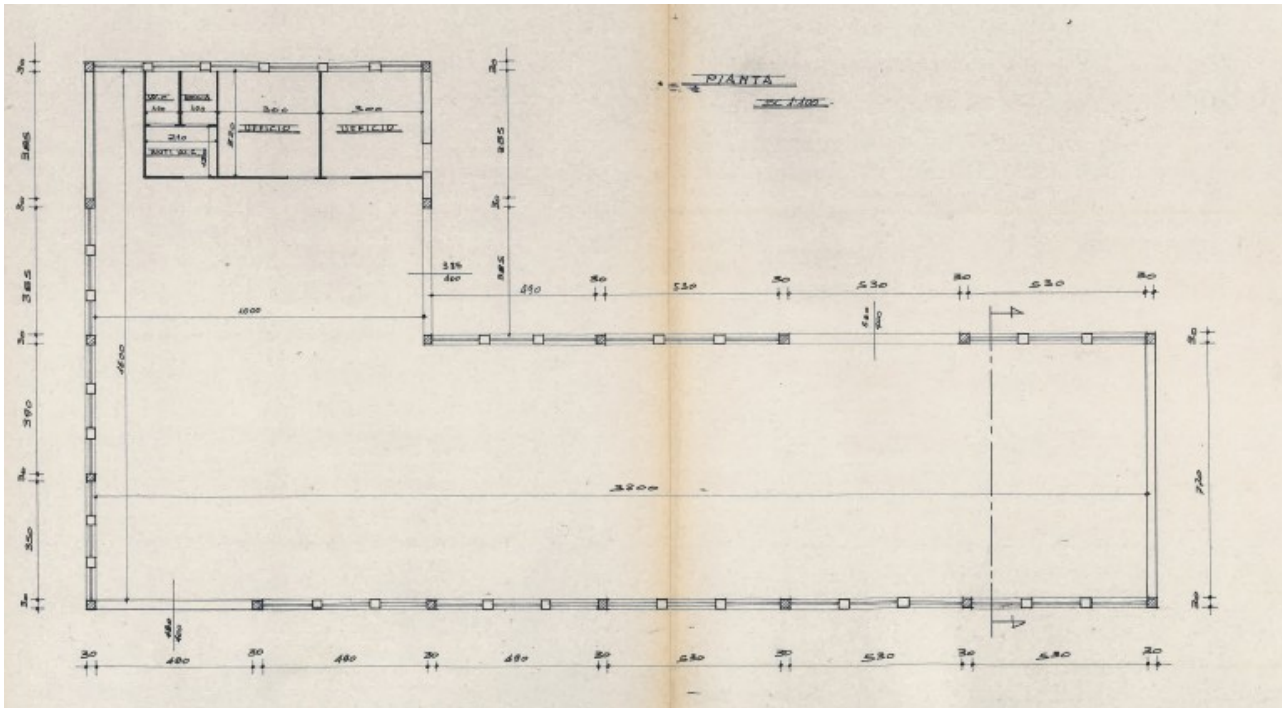
**13 - Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato 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 poter arrivare alla determinazione del valore dell'immobile in oggetto, si è scelto di basarsi sulla stima del valore commerciale del bene che viene determinato moltiplicando la sua superficie commerciale con il valore del metro quadro commerciale.

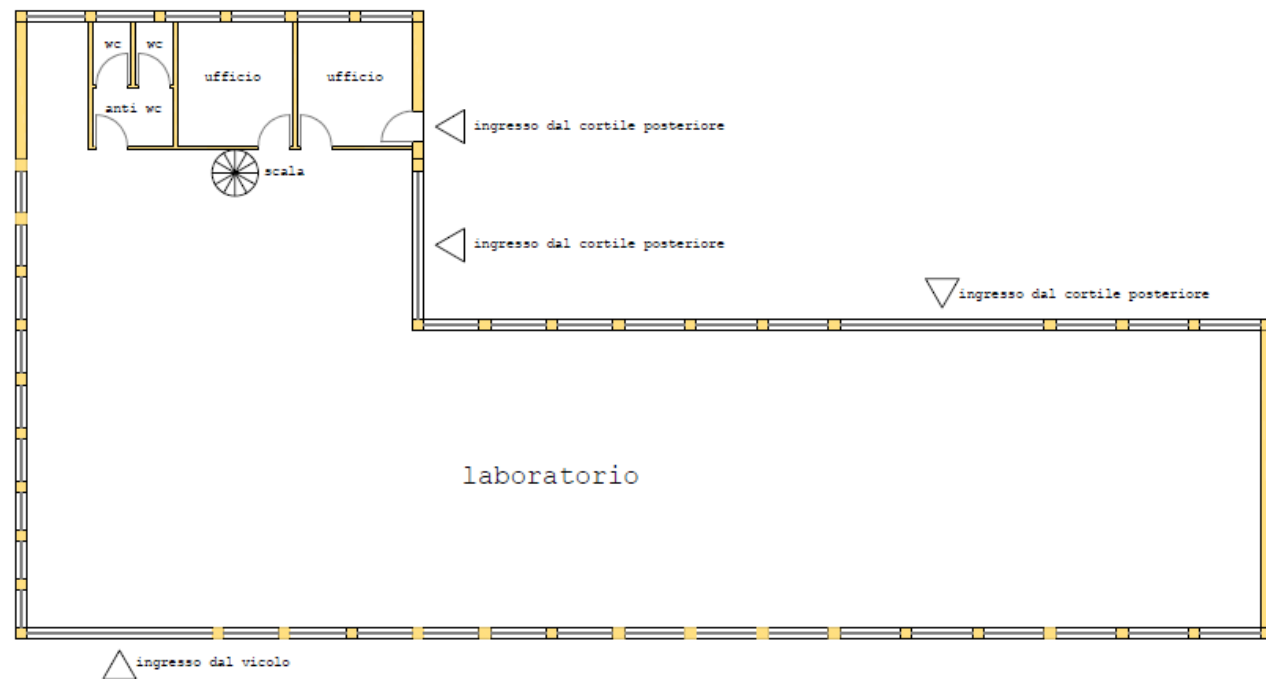
○ **Calcolo superficie commerciale.**

La determinazione della superficie commerciale di un immobile, avviene sommando la superficie lorda composta dalla superficie calpestabile, dai muri interni e dalle quote di pertinenza dei muri perimetrali e la superficie ponderata delle superfici accessorie all'immobile come cantine, sottotetti, terrazze, balconi, giardini e posti auto.

Per ottenere le superfici commerciali, si è quindi utilizzata la planimetria digitale in formato CAD elaborata dal sottoscritto CTU in base a quanto visionato nel corso del sopraluogo partendo dalla planimetria comunale reperita nel corso degli accessi agli atti, dalla quale si sono ricavate le misure appunto utilizzate per l’elaborazione digitale redatta dal CTU.

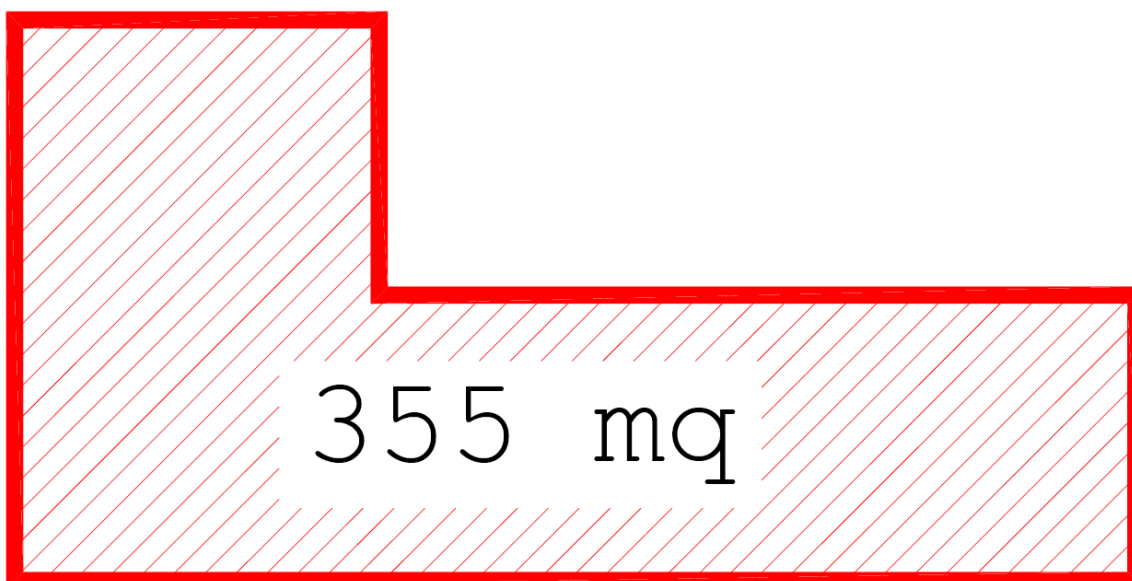


*Estratto della planimetria comunale dell’immobile*



*Elaborazione digitale CAD dell’immobile*

Successivamente alla planimetria in formato CAD di cui si è riferito e sopra riportata, si proporrà una successiva elaborazione planimetrica realizzata partendo dalla stessa e utilizzata per determinare le superfici dell'immobile.



*Elaborazione digitale del piano terra dell'immobile con le superfici*

I criteri per l'analisi delle superfici ponderali ci permettono di assegnare dei coefficienti di riduzione che verranno inseriti nella sottostante tabella, che ci consente di ottenere la superficie commerciale, necessaria per la successiva determinazione del valore di mercato dell'immobile.

26

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE							
descrizione unità				superficie (mq)			
codice	piano	porzione	ambiente	reale	coefficiente	commerciale	immobile
Immobile A	terra	A	laboratorio	355,00	100%	355,00	355,00

La superficie commerciale del fabbricato ad uso residenziale è stata pertanto così determinata:

o **Immobile A:**  $S_{comm} = 355.00 \text{ mq}$

- **Determinazione del valore dell'immobile**

Il valore del metro quadro commerciale è stato quantificato attraverso quanto rilevato dalle indagini dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) e da esso catalogato in relativi archivi di dati reperibili nel sito internet dell'Agenzia del Territorio; tale valore indicato dall'OMI rappresenta il valore medio del metro quadrato commerciale rilevato dalle compravendite di beni simili avvenute nella zona in esame.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: NARCAO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	550	800	L	3	4,5	L

*Estratto dalla pagina web del sito Agenzia Entrate servizio OMI*

Considerando le cifre ricavate dall'interrogazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), si è ritenuto opportuno quantificare il valore del metro quadro commerciale dell'immobile sul valore medio fornito per gli immobili definiti come "Laboratori".

Nel seguito si riporta tabellata la stima del valore del metro quadro commerciale in base a quanto rilevato nelle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

CALCOLO VALORE COMMERCIALE SECONDO OMI							
codice	destinazione	valore minimo		valore massimo		valore medio	
		€/mq	€	€/mq	€	€/mq	€
Immobile A	laboratorio	550 €	195.250 €	800 €	284.000 €	675 €	239.625 €

Come verificato nel corso del sopralluogo, l'immobile si presenta alla vista sostanzialmente sano sia dal punto di vista strutturale e sia delle sue finiture, l'immobile è quindi da ritenersi in condizioni accettabili per il suo utilizzo ma non si può però considerare nelle condizioni d'uso assimilabili ad un immobile nuovo o ristrutturato in quanto richiederebbe un intervento manutentivo sia dal punto di vista degli impianti che andrebbero adeguati alle più recenti normative in termini di risparmio energetico e sia dal punto vista delle finiture (tinteggiature, etc).

Non si è quindi ritenuto di applicare un coefficiente correttivo migliorativo o peggiorativo relativo allo stato d'uso, usualmente impiegato per le quotazioni immobiliari. Nel seguito si riporta la tabella con la determinazione del valore commerciale dell'immobile in base alla sua superficie commerciale e al valore unitario in euro per metro quadro.

CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILE							
codice	porzione	sup.comm.	valore scelto		valore ridotto		stima
		mq	€/mq	€	%	€	€
Immobilie A	A	355,00	675 €	239.625 €	0,00%	675 €	239.625 €
<b>TOTALE</b>		<b>355,00</b>					<b>239.625 €</b>

Per quanto detto sopra il valore di mercato stimato per il bene in esame in base alla superficie calcolata e ai parametri di valore del metro quadro commerciale sarà quindi pari a:

$$V_{\text{comm}} = 239.625 \text{ €}$$

- **Fattori di adeguamento del valore commerciale**

In conclusione della analisi economica, si precisa che nella stima del valore commerciale dell'immobile, si è tenuto conto del fatto che dello stato manutentivo del fabbricato è accettabile ma non di pregio e pertanto non si ritiene necessario applicare fattori di adeguamento.

28

**14 - Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**

Il bene risulta essere un fabbricato indipendente e non appartenente ad alcun condominio; non risultano pertanto esserci spese fisse di gestione ordinarie o straordinarie o eventuali spese condominiali non pagate.

**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 dei controlli effettuati sulla documentazione è allegata alla presente relazione.



### **RIEPILOGO DATI PER IL BANDO D'ASTA**

- **La procedura di Esecuzione Immobiliare riguarda il seguente immobile.**  
1/1 piena proprietà di un laboratorio per arti e mestieri, sito in Comune di Narcao, Provincia di Carbonia-Iglesias, nel Vico Primo di Via Giardini n°12; distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla sezione urbana C, foglio 15, particella 562, consistenza 325 metri quadri, piano terra.
- **Provenienza dell'immobile al debitore in forza del seguente titolo:**  
L'immobile pervenne alla XXXX sede Narcao (CA) C.F. 02521830923 per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Cagliari con sede in Cagliari (CA), in data 13/06/2003 rep. N.40 e trascritto il 14/10/2003 ai n.ri 37961/26595 da potere di XXX nato il 2XXX a Carbonia (CA) C.F. XXXXX
- **Valore stimato del bene al netto delle spese: euro 239.625.**

### **ALLEGATI**

- Allegato 1: documentazione catastale
- Allegato 2: Certificato Anagrafico di Stato Civile
- Allegato 3: documentazione comunale
- Allegato 4: ispezione ipotecaria
- Allegato 5: contratti di locazione
- Allegato 6: documentazione fotografica
- Allegato 7: check list dei controlli effettuati sulla documentazione

29

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari 15 ottobre 2023

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Dott. Ing. VANNA MADAMA