

TRIBUNALE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO

R. Es. : 240/2019

Promosso da:

Banca Nazionale del Lavoro S.pA.

Contro:



G. E. : Dott.^{ssa} Silvia Cocco

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

C.T.U.: Ing. Cristiano Melis

	<small>Studio Tecnico di Ingegneria</small>
	Ing. Cristiano Melis <small>Via E. Pessina, 97 - 09125 Cagliari (CA)</small>
<small>☎: +39 334 3997484 - +39 349 6474142</small>	<small>Albo Ingegneri Provincia di Cagliari N°B234</small>
<small>@: cristiano.melis@ingpec.eu - ing.cmelis@gmail.com</small>	<small>P. IVA: 03156660924</small>



Indice

Allegati.....	3
1. Premessa	4
2. Identificazione degli Immobili.....	14
2.1 <i>Dati generali</i>	14
2.2 <i>Riferimenti catastali</i>	15
2.3 <i>Dati urbanistici</i>	16
3. Descrizione degli Immobili	17
3.1 <i>Descrizione generale degli immobili</i>	17
3.2 <i>Legittimità edilizia</i>	25
3.3 <i>Calcolo della superficie commerciale dell'immobile legittimato</i>	32
4. Risposta ai quesiti.....	36
4.1 <i>Quesito 1</i>	36
4.2 <i>Quesito 2</i>	36
4.3 <i>Quesito 3</i>	37
4.4 <i>Quesito 4</i>	38
4.5 <i>Quesito 5</i>	39
4.6 <i>Quesito 6</i>	39
4.7 <i>Quesito 7</i>	41
4.8 <i>Quesito 8</i>	42
4.9 <i>Quesito 9</i>	42
4.10 <i>Quesito 10</i>	43
4.11 <i>Quesito 11</i>	44
4.12 <i>Quesito 12</i>	44
4.13 <i>Quesito 13</i>	44
4.14 <i>Quesito 14</i>	47
4.15 <i>Quesito 15</i>	47
5. Conclusioni	48



ALLEGATI

<i>Allegato I</i>	Elaborato fotografico
<i>Allegato II</i>	Rilievo dell'Immobile oggetto del Procedimento Esecutivo
<i>Allegato III</i>	Verbale di sopralluogo
<i>Allegato IV</i>	Agenzia del Territorio: Visura storica e Planimetria Catastale
<i>Allegato V</i>	Pratiche Edilizie
<i>Allegato VI</i>	Estratti del P.U.C. e delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Narcao
<i>Allegato VII</i>	Atto di Compravendita Notaio Maurizio Anni rep. n. 61391 del 14/09/1995



1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Cristiano Melis, nato a Cagliari il 17/09/1971, con studio in Cagliari, in Via E. Pessina n. 97, con provvedimento del 04/04/2020 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento Esecutivo in epigrafe dal Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco.

In tale sede veniva affidato al sottoscritto il seguente incarico:

"... (omissis)

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

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 della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento),



indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per 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;

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui 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.;



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 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 semplici 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 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;

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; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del



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

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

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

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 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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Dispone che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);



c) alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;

f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;




g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

... (omissis)"



Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto procedeva ad inviare ai debitori all'indirizzo riportato nel fascicolo e nell'atto di pignoramento, oltre all'Informativa di cui al punto 1, raccomandata A.R. al fine di ottenere, in data fissata per il 19/07/2021, l'accesso agli immobili per effettuare i sopralluoghi indispensabili per dare seguito al mandato conferitogli.

Il giorno fissato, alle ore 9.30, il sottoscritto CTU dava inizio alle operazioni peritali presso l'immobile oggetto dell'Atto di pignoramento, in Comune di Narcao (SU), loc. Terraseo, nella Via Pastrengo n. 11, alla presenza  e del collaboratore del CTU, l'Ing. G. Pietro Floris; le operazioni di ispezione dell'immobile terminavano il giorno stesso alle ore 11.40. Di tale sopralluogo il sottoscritto ha redatto opportuno Verbale che allega alla presente Relazione (*v. Allegato III*).

Al fine di espletare l'incarico assegnato, lo scrivente si è recato presso il Comune di Narcao per l'acquisizione della documentazione necessaria per la definizione urbanistica ed edilizia degli immobili (*v. Allegato V*), e telematicamente presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari per visionare e all'occorrenza estrarre copie delle visure catastali, delle planimetrie



catastali e delle visure ipotecarie; si è inoltre recato presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Cagliari per l'ottenimento dell'Atto di Compravendita rogito Notaio Maurizio Anni repertorio 61391, raccolta 21831 del 14/09/1995 (*v. Allegato VII*), necessario per la corretta identificazione e legittimazione dell'immobile.



2. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

2.1 Dati generali

Con atto di pignoramento di cui alla trascrizione del 09/08/2019 presso l'Agenzia del Territorio, uff. prov. di Cagliari, registro generale 24609, registro particolare 18596, rep. 4077 del 09/07/2019, notificato ai debitori appresso specificati in data 05/07/2019, veniva pignorato il seguente immobile in Narcao (SU), località Terraseo:

"Fabbricato ad uso abitazione avente accesso dal civico 11 (in catasto civico 7) della via Pastrengo, sviluppatosi ai piani seminterrato, terra e primo, della consistenza di 8 vani catastali.

Detta unità immobiliare confina con la detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] salvo altri, risulta distinta nel Catasto Fabbricati di Narcao come segue: sezione urbana A, foglio 6 (sei), particella 974 (ex p.lla 630), categoria A/2, classe sesta, consistenza vani 8, rendita euro 475,14"

di proprietà di:

- [REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
- [REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.



2.2 Riferimenti catastali

L'immobile di cui al precedente paragrafo 2.1 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Narcao (codice F841), provincia di Cagliari, come segue:

▲ *Immobile distinto al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, foglio 6, particella 974, categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 218 m², totale escluse aree scoperte 218 m², rendita Euro 475,14; indirizzo: Via Pastrengo n. 7 piano: 1S – T – 1 ;*

originato dalla particella del C.E.U. sez. A, foglio 6, particella 630, categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani, rendita Euro 475,14 per "Sostituzione riferimenti di mappa" del 18/11/1983 in atti dal 08/09/1995 (n. 75.1/1983); quest'ultimo originato dall'unità immobiliare tipo P, protocollo 0075, anno 1983, categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani, indirizzo via Pastrengo n. 7 piano T, come risulta da Atto Pubblico (Compravendita) del 14/09/1995 in atti dal 20/11/1996 (n. 8267.1/1995); intestato dal 14/09/1995 a:

- 

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

- 

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

come risulta dall'Atto Pubblico di Compravendita del 14/09/1995, voltura in atti dal 20/11/1996 (n. 8267.1/1995), repertorio 61391, a rogito Dott. Maurizio Anni; precedentemente



l'immobile risultava appartenere [redacted]

[redacted] al quale era pervenuto in forza di successione a [redacted]
: [redacted] apertasi in Narcao il 20/09/1988,

Den. N. 16 Vol. 588 Ufficio del Registro di Iglesias in data 19/01/1991.

In Atti è presente la *"Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione storica ipotecaria e catastale"* del 02/09/2019 redatta dal Dott. Vincenzo Pistilli Notaio in Olbia.

Si allegano alla presente Relazione copie della visura catastale e della planimetria catastale relative all'immobile peritato (*v. Allegato IV*).

2.3 Dati urbanistici

Dall'analisi del P.U.C. del Comune di Narcao (SU) risulta che l'immobile oggetto dell'atto di pignoramento ricade nella zona omogenea *"B – Completamento"*, ed in particolare nella sottozona *"B3 – Completamento semintensivo"*, disciplinato dalle disposizioni di cui agli artt. 16 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Alla presente Relazione si allegano copia dell'estratto del P.U.C. del Comune di Narcao relativo al Piano di Zonizzazione (Tav. 4.3 del P.U.C.) ed estratto delle N.T.A. riguardante la zona omogenea in cui ricade l'immobile peritato (*v. Allegato VI*).



3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1 *Descrizione generale degli immobili*

Nel corso degli accessi sono state riprese le sequenze fotografiche riportate nell'*Allegato I*.

▲ *Immobile distinto al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, foglio 6, particella 974, categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 218 m², totale escluse aree scoperte 218 m², rendita Euro 475,14; indirizzo: Via Pastrengo n. 7 piano: 1S – T – 1*

Trattasi di immobile ad uso residenziale costituito da un fabbricato indipendente realizzato su tre livelli, due dei quali fuori terra ed uno seminterrato, oltre accessori, su lotto di terreno di m² 400,00. L'ingresso pedonale al fabbricato è situato al civico 11 della Via Pastrengo nella frazione di Terraseo in Comune di Narcao; un altro ingresso carrabile è situato al civico 9 della medesima via.

Il fabbricato è composto come segue: un appartamento con loggiato al piano terra; il piano primo è occupato nell'ala Est da un secondo appartamento indipendente, e nell'ala Ovest da una zona allo stato grezzo con ingresso autonomo; al piano seminterrato, anch'esso con ingressi indipendenti, è presente un'area rustica con taverna, sale e cucina; infine, nell'area sottostante il loggiato del piano terra, è presente un locale autonomo adibito a magazzino.

L'immobile risulta attualmente costituito dai locali e accessori (tra parentesi la superficie calpestabile di ciascun ambiente; v. *Allegato II*) come di seguito illustrato.



Piano Terra:

ingresso (m² 10,94), soggiorno (m² 23,25), cucina-pranzo (m² 22,48), letto 1 (m² 23,38) con annesso bagno (m² 3,25), letto 2 (m² 15,33), letto 3 (m² 7,12; le dimensioni dell'ambiente, in realtà, non consentirebbero il suo utilizzo come camera, in quanto inferiori a m² 9,00, dimensione minima per una camera da letto singola), bagno (m² 6,39), disimpegno (m² 7,00), ripostiglio (m² 1,36), veranda chiusa (m² 8,29), loggiato (m² 18,79). La superficie utile residenziale complessiva risulta essere pari a m² 128,00, con altezza netta pari a m 3,00, la superficie coperta è pari a m² 152,48 e la superficie non residenziale è pari a m² 18,79. La volumetria lorda residenziale risulta pari a m³ 526,05. Rispetto all'ultimo Titolo Edilizio rilasciato (v. successivo Capitolo 3.2), si sono riscontrate le seguenti difformità:

- differenti dimensioni generali, in quanto la superficie coperta residenziale approvata risultava essere pari a m² 143,00, oltre a loggiato di m² 19,42 e balcone di m² 8,51 (per un totale di m² 27,93 di superficie non residenziale);
- diversa partizione interna degli ambienti, rappresentata nel progetto approvato come esposto di seguito (tra parentesi le superfici rilevate graficamente): ingresso (m² 10,80), sala (m² 23,30), cucina (m² 22,20), letto (m² 14,55), studio (m² 21,00), due bagni (m² 5,45 + m² 6,80), W.C. (m² 2,60), disimpegno (m² 9,15), ripostiglio (m² 1,75), balcone (m² 8,51), loggiato (m² 19,42); per un totale di m² 117,60 circa di superficie residenziale e m² 27,93



di superficie non residenziale;

- piccole variazioni dimensionali degli infissi esterni;
- rimozione di una finestra prevista nella parete Sud della sala; ciò ha determinato una variazione del rapporto aeroilluminante tra superficie finestrata e superficie dell'ambiente, allo stato attuale, essendo $< 1/8$, non rispondente alla Normativa (D.M. 5 luglio 1975).

Piano Primo:

loggia comune di ingresso (m² 5,47); ala Est: ingresso-salotto (m² 13,50), cucina-pranzo (m² 10,72), letto (m² 23,50), bagno (m² 4,35), balcone (m² 8,29); ala Ovest: studio (m² 17,73), ambiente 1^(*) (m² 18,36), ambiente 2^(*) (m² 26,11), ambiente 3^(*) (m² 4,67), disimpegno^(*) (m² 1,76) (*: allo stato grezzo). La superficie calpestabile interna risulta essere pari a m² 120,70, con altezza netta media pari a m 2,75; la superficie non residenziale esterna è pari a m² 13,76; la superficie coperta è pari a m² 139,52. La volumetria risulta pari a m³ 223,23, considerando come altezza di calcolo l'altezza di imposta minima del tetto, pari a m 1,60. Rispetto all'ultimo Titolo Edilizio rilasciato (v. successivo Capitolo 3.2), si sono riscontrate le seguenti difformità:

- differenze minime nelle dimensioni generali, in quanto la superficie coperta rilevata dal progetto approvato risulta essere pari a m² 139,32;
- diversa partizione interna e differente destinazione d'uso degli ambienti, in quanto nel



progetto approvato risultano rappresentati solo tre ambienti, tra loro comunicanti, legittimati all'uso come locali di sgombero;

- piccole variazioni nelle dimensioni e nella posizione degli infissi esterni.

Piano Seminterrato:

taverna (m² 48,61), sala 1 (m² 23,97), sala 2 (m² 33,58), sala 3 (m² 16,73), bagno (m² 3,20), magazzino (m² 16,82); adiacente alla taverna è presente un locale tecnico per l'alloggiamento della caldaia. L'altezza netta varia da un ambiente all'altro per via della differenza di quota del piano del pavimento finito, come di seguito indicato: taverna m 2,43, sala 1 m 2,53, sala 2 m 2,20, sala 3 m 2,00, bagno m 2,50, magazzino m 1,65; la superficie calpestabile è pari a m² 142,91; la superficie coperta complessiva è pari a circa m² 167,50. La volumetria lorda risulta pari a m³ 83,75, avendo considerato una altezza di calcolo pari a m 0,50, ovvero la quota della porzione di fabbricato fuori terra rispetto al piano di sistemazione del terreno. Rispetto all'ultimo Titolo Edilizio rilasciato (v. successivo Capitolo 3.2), si sono riscontrate le seguenti difformità:

- differenze nelle dimensioni generali, in quanto la superficie coperta indicata nel progetto approvato risulta essere pari a m² 143,00; a tal proposito occorre tuttavia precisare che nel progetto approvato non si tiene conto della superficie occupata dall'attuale magazzino (in quanto originariamente destinato a vuoto tecnico) e che durante il rilievo non è stato possibile valutare con precisione l'ingombro reale del fabbricato, per via



dell'impossibilità di misurare lo spessore delle murature contro terra senza eseguire indagini invasive: la valutazione è stata operata graficamente considerando l'ingombro dei muri del piano soprastante;

- variazioni continue del piano di calpestio nel passaggio da un locale all'altro, laddove, nel progetto approvato, risulterebbe un livello uniforme del pavimento, con altezza netta di circa m 3,30 (rilevata graficamente dalla tavola delle sezioni);
- differente partizione interna degli ambienti;
- presenza del corpo di fabbrica contenente il bagno, assente nel progetto approvato;
- variazioni nelle dimensioni e nella posizione degli infissi esterni.

Il fabbricato appare nel complesso in condizioni generali discrete. La struttura è costituita da muratura portante realizzata in parte con blocchi di calcestruzzo ed in parte in laterizi; i solai sono di tipo comune in laterocemento con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio. Esternamente pareti murarie e soffitti sono intonacati e tinteggiati; internamente sono intonacati e tinteggiati al piano terra, nel seminterrato, e limitatamente all'ala Est e allo studio al piano primo; nell'ala Ovest del piano primo muri, pavimenti e soffitti sono allo stato grezzo. Non si son rilevate particolari problematiche ai paramenti interni, mentre sono evidenti tracce di umidità con scrostamento della tinteggiatura nelle pareti esterne, in modo particolare in quelle



esposte a Sud, nell'intradosso della veranda del piano primo, e nei cornicioni e negli intradossi del tetto di copertura.

L'impianto elettrico è di tipo comune ad incasso in tutto l'immobile, eccezion fatta per il magazzino dove è a vista. L'acqua calda sanitaria è generata da due scaldabagni elettrici, uno al piano terra ed uno al piano primo. Il riscaldamento è garantito al piano terra da termosifoni installati in ogni ambiente, ad eccezione del ripostiglio e del bagno minore; al piano primo, relativamente alla sola ala Est, da un termosifone nella camera da letto, uno split nell'ingresso-salotto ed una stufa a legna nella cucina-pranzo; nel piano seminterrato l'unico generatore di calore è costituito da un camino a legna situato nella taverna.

Piano Terra

Al piano terra i pavimenti sono rivestiti da parquet nelle camere da letto, nel soggiorno e nel disimpegno della zona notte; da piastrelle rettangolari in gres effetto cotto nella cucina, quadrate di dimensioni cm 25x25 nell'ingresso, cm 20x20 nei bagni, ad effetto mosaico nel ripostiglio, discontinue per forma e tonalità nella veranda chiusa, in cotto nel loggiato; le pareti della cucina-pranzo sono rivestite con piastrelle chiare fino ad una altezza di cm 150 circa, quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle monocolori chiare fino a cm 180 dal pavimento; le pareti della veranda chiusa sono rivestite da piastrelle monocolori chiare fino alla quota di cm 180 circa; le restanti superfici sono intonacate e tinteggiate.



Le finestre, in condizioni generali discrete, sono in legno con vetro semplice, quelle di dimensioni maggiori dotate di tapparelle avvolgibili in PVC; l'infisso della veranda chiusa è costituita da elementi in alluminio e vetro, alcuni dei quali fissi; l'infisso di ingresso è costituito da una doppia porta: quella esterna è a due ante simmetriche in legno e, nella parte superiore, vetro, quella interna a due ante del tipo 70/30 interamente in legno con sopraporta in vetro. Gli infissi interni sono in legno ed in discrete condizioni generali.

Le dotazioni igienico sanitarie presenti nei due bagni del piano sono di tipo comune; in entrambi sono presenti lavabo, bidet e WC con cassetta di scarico esterna, vasca nel bagno di dimensioni maggiori, doccia in quello ad uso esclusivo della camera da letto.

Piano Primo

Il pavimento del piano primo, relativamente alla sola ala Est, è interamente rivestito da piastrelle in gres chiare; l'ala Ovest è tuttora allo stato grezzo (priva anche del massetto livellante), con esclusione dello studio dove il rivestimento del pavimento è costituito da piastrelle in gres chiaro. Nell'ala Est, la parete della zona cottura nella cucina è rivestita con piastrelle quadrate chiare fino ad una altezza di cm 150 circa, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle monocolori chiare fino alla quota di cm 200 circa dal pavimento; le restanti pareti dell'ala Est e le pareti dello studio nell'ala Ovest, sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni, in condizioni generali discrete, sono in alluminio con vetro semplice; gli



infissi interni sono in legno ed in discrete condizioni generali.

Le dotazioni igienico sanitarie presenti nell'unico bagno del piano, nell'ala Est, sono di tipo comune; sono presenti lavabo, bidet, WC con cassetta di scarico esterna e doccia.

Piano Seminterrato

Il pavimento del piano seminterrato è interamente rivestito da piastrelle quadrate in gres, con la sola eccezione del magazzino dove il piano di calpestio è realizzato con un semplice battuto di cemento livellato grossolanamente. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle monocolore chiare fino alla quota di cm 200 circa dal pavimento; sono presenti tracce di umidità nella parete in corrispondenza della cassetta di scarico del WC. .

Le dotazioni igienico sanitarie presenti nel bagno del piano sono di tipo comune; sono presenti lavabo, WC con cassetta di scarico esterna e doccia.

Gli infissi esterni, in condizioni generali discrete, sono in alluminio con vetro semplice quelli della sala 1, in legno e vetro semplice altrove; le due porte di accesso alla sala 1 e alla taverna sono in alluminio e vetro semplice, il portone di ingresso al magazzino è in legno di realizzazione artigianale. La porta di accesso al bagno è in legno di fattura modesta, quella di passaggio alla sala 3 è del tipo "a soffietto".

La superficie del lotto non occupata dal fabbricato è pavimentata con semplice massetto



di calcestruzzo nell'area antistante l'ingresso carrabile e attorno al fabbricato. Limitate aree sono state destinate ad aiuole e risultano piantumate. L'ampia area cortilizia nel retro dell'edificio, anch'essa pavimentata con massetto di calcestruzzo, è stata allestita con barbecue e forno a legna, in continuità con il locale caldaia. Tale zona risulta ombreggiata in maniera assolutamente precaria mediante una struttura in tubi e assi in acciaio sormontata in parte da pannelli prefabbricati ed in parte da lastre di fibrocemento tipo Eternit.

3.2 Legittimità edilizia

L'immobile oggetto del Procedimento Esecutivo risulta legittimato dalla *"Autorizzazione di Variante per opere in corso"* prot. 453 del 29/04/1983 rilasciata a [redacted] relativa a *"Modifiche interne e costruzione mansarda da adibire a locali di sgombero"* (v. Allegato V); tale titolo faceva seguito alla precedente Licenza Edilizia n. 21 del 22/03/1977, relativa alla *"Costruzione di civile abitazione"* rilasciato [redacted] e volturata in un primo tempo a nome [redacted] in data 17/01/1981 e successivamente a nome [redacted] in data 31/03/1981 con domanda prot. 978 del 16/01/1981. In data 12/03/1982 era stata, inoltre, rilasciata la Licenza di Abitabilità per l'immobile realizzato conformemente alla citata Licenza Edilizia n. 21 del 22/03/1977.

OSSERVAZIONI SULLE DIFFORMITÀ RILEVATE RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO

Come indicato al precedente Capitolo 3.1, in fase di rilievo si sono riscontrate



difformità rispetto al progetto legittimato con la "Autorizzazione di Variante per opere in corso"; si riassumono di seguito le discordanze rilevate:

- volumetria complessiva pari a: m^3 526,05 (piano terra) + m^3 223,23 (piano primo), m^3 83,75 (piano seminterrato), per un totale di m^3 833,03; a fronte di una volumetria assentita dal titolo edilizio pari a m^3 786,00

Piano Terra:

- superficie coperta pari a m^2 152,48, superficie utile residenziale pari a m^2 128,00 e superficie non residenziale pari a m^2 18,79, a fronte di una superficie coperta approvata di m^2 143,00, una superficie residenziale calcolata in m^2 117,60 circa e una superficie non residenziale di m^2 27,93
- modifiche interne con diversa partizione degli ambienti
- rimozione di una finestra prevista nella parete Sud della sala che ha determinato, tra l'altro, allo stato attuale una rapporto aeroilluminante tra superficie finestrata e superficie dell'ambiente non conforme alle norme di igiene e salubrit  (D.M. 5 luglio 1975)
- minime variazioni dimensionali degli infissi esterni

Piano Primo:

- superficie coperta pari a m^2 139,52, superficie calpestabile interna pari a m^2 120,70 e superficie non residenziale esterna pari a m^2 13,76, a fronte di una superficie coperta



approvata di m² 139,32 e superficie non residenziale esterna di m² 13,85

- diversa distribuzione interna dei locali e differente destinazione d'uso degli ambienti, laddove il titolo edilizio legittima l'utilizzo dell'intero sottotetto come locale di sgombero
- minime variazioni nelle dimensioni e nella posizione degli infissi esterni.

Piano Seminterrato:

- superficie coperta valutata in circa m² 167,50 a fronte di una superficie coperta approvata di m² 143,00 (a meno della superficie dell'attuale magazzino)
- quota di calpestio variabile laddove, dal progetto approvato, risulterebbe un livello uniforme del pavimento, con altezza netta dei locali di circa m 3,30
- realizzazione del corpo di fabbrica contenente il bagno, non presente nel progetto approvato
- diversa distribuzione interna dei locali con verosimile differente destinazione d'uso degli ambienti, laddove il titolo edilizio legittima l'utilizzo dell'intero seminterrato come locale di sgombero
- variazioni nelle dimensioni e nella posizione degli infissi esterni.

Da quanto esposto alle righe precedenti si osserva quanto segue:

- i) la volumetria complessiva, pari a m³ 833,03 risulta essere maggiore di quella assentita dal titolo edilizio, pari a m³ 786,00, e l'eccedenza (m³ 47,03) supera il limite di tolleranza



del 2% consentito dalla Normativa. Tale maggiore cubatura deriva dai fattori che sono evidenziati nei punti *ii), iii), iv) e v)* seguenti

- ii)* la superficie coperta rilevata al piano terra è maggiore di quella legittimata, e l'eccedenza supera il 2% consentito dalla Normativa; è tuttavia opportuno considerare come la maggiore dimensione pare derivare verosimilmente da un maggiore spessore delle murature rispetto a quanto previsto nel progetto approvato, giacché la superficie residenziale attualmente risulta essere inferiore a quella rilevabile nelle tavole progettuali e le dimensioni interne risultano pressoché conformi a quelle indicate nelle medesime tavole. Si configurerebbe, pertanto, un caso di "parziale difformità" (si veda, a tal proposito, la Sentenza n. 3666/2021 del Consiglio di Stato), pure rientrante nelle fattispecie di cui all'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia), per il quale l'abuso risulta sanabile a seguito di pagamento di una sanzione pecuniaria stabilita dall'Amministrazione Comunale;
- iii)* la superficie coperta rilevata al piano primo, pur essendo maggiore di quella estrapolata dalle tavole progettuali, rientra nei limiti di tolleranza edilizia previsti dalla Normativa;
- iv)* la superficie coperta valutata al piano seminterrato risulta maggiore di quella rilevata dal progetto approvato, con superamento dei limiti di tolleranza previsti dalla Normativa; occorre tuttavia evidenziare, come precisato al precedente Capitolo 3.1, che il progetto



approvato correttamente non teneva conto della superficie destinata a vuoto tecnico occupata dall'attuale magazzino (per il quale, pertanto, è necessario ristabilire l'originaria destinazione d'uso) e che l'ingombro reale del fabbricato è difficilmente stimabile con accuratezza, per via dell'impossibilità di misurare lo spessore delle murature contro terra senza interventi invasivi. D'altra parte il corpo di fabbrica contenente il bagno (verosimilmente aggiunto in un periodo successivo alla realizzazione dell'immobile), non essendo previsto nel progetto legittimato, risulta sicuramente realizzato in abuso: la demolizione, prevista nella fattispecie dalla Normativa, purché eseguita con le dovute cautele, può avvenire senza pregiudizio alcuno per la stabilità dell'immobile;

v) la chiusura del balcone al piano terra, con realizzazione della veranda chiusa, non risulta essere legittimata da alcun titolo edilizio; pertanto, configurandosi come abuso, necessita ripristinare la regolare configurazione originaria, rimuovendo la vetrata che delimita l'ambiente;

vi) le variazioni dimensionali e di localizzazione degli infissi possono essere sanate tramite pratiche edilizie comuni, senza particolari difficoltà; occorre peraltro ripristinare il corretto rapporto aeroilluminante laddove compromesso dalle ridotte dimensioni delle superfici finestrate (al piano terra soggiorno, cucina-pranzo, camera da letto 1);

vii) la camera da letto 3 al piano terra ha dimensioni inferiori a m² 9,00 e quindi



- incompatibili con la destinazione d'uso attuale; si evidenzia, in questa sede, come nel progetto originario il medesimo ambiente era destinato alla realizzazione di un bagno;
- viii)* pare opportuno ratificare, sia dal punto di vista urbanistico-edilizio, sia catastale, mediante procedure standard comuni, le modifiche interne effettuate nell'immobile, al fine di certificarne l'avvenuta realizzazione;
- ix)* le variazioni nel piano di calpestio del piano seminterrato non costituiscono di per sé stesse pregiudizio, ancorché venga mantenuta la destinazione d'uso dei locali a "sgombero", come previsto dal titolo edilizio;
- x)* analogamente al punto precedente, pare opportuno il ripristino all'uso come locale di sgombero dell'intero sottotetto, al fine di rendere conforme lo stato attuale del piano primo a quanto previsto dal progetto legittimato
- xi)* è da tenere in debito conto la presenza, nell'area cortilizia prospiciente la taverna e dedicata a "zona barbecue", di lastre in fibrocemento Eternit, necessariamente da mettere in sicurezza e rimuovere ricorrendo all'intervento Ditte specializzate nello smaltimento di prodotti contenenti amianto; la dimissione, invece, delle tettoie con struttura portante in tubi di acciaio non presenta problematica alcuna, trattandosi di strutture facilmente amovibili.

I costi relativi al superamento dei vizi di cui alle righe precedenti, a parere dello



scrivente, possono essere quantificati come segue:

- costi per demolizioni di costruzioni abusive (bagno al seminterrato) e rimozione di elementi amovibili (veranda al piano primo e tettoie, escluse quelle in fibrocemento) nel cortile: i costi si valutano in € 500,00;
- costi per rimozione e smaltimento dei pannelli in fibrocemento Eternit: i costi si valutano in € 1.500,00;
- costi per pagamento di sanzioni pecuniarie a sanatoria delle parziali difformità: si valutano in € 3.500,00;
- costi tecnici per pratiche edilizie e catastali e oneri professionali: si valutano in € 1.500,00

Pertanto i **costi totali** sono valutati in **€ 7.000,00.**



3.3 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile legittimato

Ai fini della definizione del valore dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo, necessita determinare la superficie commerciale del medesimo. Tale calcolo dovrà essere effettuato solo sulla base del progetto approvato, considerando l'immobile come risulta legittimato dalla *"Autorizzazione di Variante per opere in corso"* prot. 453 del 29/04/1983. Le opere realizzate in difformità al titolo edilizio concorreranno nella composizione del valore finale dell'immobile peritato determinando il deprezzamento connesso agli eventuali oneri di demolizione delle opere realizzate in abuso, ai costi di ripristino dei luoghi allo stato legittimato, oltre che le spese da sostenere per l'espletamento di pratiche edilizie e catastali.

Come asserito al precedente Capitolo 3.2, l'immobile risulta legittimato dalla *"Autorizzazione di Variante per opere in corso"* prot. 453 del 29/04/1983 per una superficie coperta residenziale di m² 143,00, una superficie utile residenziale calcolata in m² 117,60 circa, ed una superficie non residenziale pari a: m² 27,93 (piano terra) + m² 115,50 (piano primo) + m² 143,00 (piano seminterrato) per un totale di m² 286,43. La volumetria assentita è pari a complessivi m³ 228,00. La superficie del lotto di terreno sul quale sorge il fabbricato, come indicato al precedente Capitolo 2.2, è di m² 400,00, con una superficie non edificata di circa m² 229,00.

In base ai suddetti dati si procederà al calcolo della superficie commerciale



seguendo le indicazioni fornite dalle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"* pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, delle quali si riporta, di seguito, uno stralcio:

MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI

Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

1.2 INTERO EDIFICIO

In questa categoria sono compresi gli edifici di tipo unifamiliare (abitazioni in villa o villino).

(omissis)

Indicazioni di carattere generale

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

- A. *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- B. *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo*
 - *di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini)*
 - *di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)*
 - *verande/portici/tettoie*

(omissis)

SUPERFICIE COMMERCIALE

Misurazione

Si determina misurando la superficie delle seguenti entità.

Vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde):

- *la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno*
- *la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzera dello stesso*



Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Calcolo della superficie omogeneizzata

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva. Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

Parchi, giardini, corti e simili:

- *al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali*
- *al 2% per superfici eccedenti detto limite*

(omissis)

Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito.

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- *nella misura del 30% fino a 25 m²*
- *nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m²*

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- *nella misura del 15% della superficie fino a 25 m²*
- *nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m²*

(omissis)

Superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate)

Ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- *50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali*
- *25% della superficie, qualora non comunicanti.*

(omissis)

In virtù di quanto riportato alle righe e ai paragrafi precedenti, indichiamo con:

$S_{VP} = m^2 143,00$ la superficie lorda dei vani principale ed accessori;

$S_v = m^2 27,93$ la superficie di verande, balconi e simili;

$S_a = m^2 258,00$ la superficie delle pertinenze accessorie (cantine e soffitte);



$S_l = m^2 229,00$ la superficie del lotto al netto del fabbricato e delle pertinenze.

Si ha:

- Superficie dei vani principali ed accessori: data dalla superficie lorda dell'immobile,

pari, cioè a $S_{VP} = m^2 143,00$

- Superficie omogeneizzate delle pertinenze: è data dalla somma dei seguenti contributi

- Superficie scoperta a giardino o simile, considerata al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali ed accessori, e al 2% della superficie per la quota eccedente il quintuplo; nel caso presente:

$$S_{sc} = S_l \times 10/100 = m^2 22,90 \cong m^2 23,00$$

- Superficie dei balconi e terrazze, considerata nella misura del 30% fino a $m^2 25$, e nella misura del 10% per la quota eccedente; nel caso presente:

$$S_b = 25 \times 30/100 + (S_v - 25) \times 10/100 = m^2 7,79 \cong m^2 8,00$$

- Superficie delle pertinenze accessorie, considerata nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali, del 25% in caso contrario; nel caso presente:

$$S_{pa} = S_a \times 25/100 = m^2 64,50 \cong m^2 64,00$$

In definitiva la **Superficie Commerciale S_c** dell'immobile oggetto del procedimento è:

$$S_c = S_{VP} + S_{sc} + S_b + S_{pa} = m^2 (143,00 + 23,00 + 8,00 + 64,00) = m^2 238,00$$



4. RISPOSTA AI QUESITI

4.1 Quesito 1

"provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio"

Lo scrivente ha provveduto ad inviare ai soggetti esegutati l'informativa per il debitore, prima di eseguire l'accesso all'immobile per eseguire il sopralluogo.

4.2 Quesito 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 della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*
- c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per 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;*
- d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui 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."

L'Atto di precetto e l'Atto di pignoramento immobiliare sono stati correttamente notificati a [REDACTED]

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le visure storiche catastali e le planimetrie catastali dell'immobile oggetto del pignoramento, che si allegano alla presente Relazione (v. *Allegato IV*).

Quanto all'elenco delle iscrizioni e trascrizioni relativi al ventennio antecedente l'atto di pignoramento, è presente in atti la *"Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione storica ipotecaria e catastale"* del 02/09/2019 redatta dal Dott. Vincenzo Pistilli, Notaio in Olbia. Lo scrivente ha provveduto a verificare quanto riportato nel citato certificato, appurando la completezza delle risultanze ipocatastali e non rilevando alcuna necessità di rettifica o incremento.

Lo scrivente CTU ha inoltre allegato alla presente Relazione l'Atto di Compravendita Notaio Maurizio Anni repertorio 61391, raccolta 21831 del 14/09/1995 (v. *Allegato VII*).

4.3 Quesito 3

"descrive, 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.)”

L'immobile pignorato è sito in Comune di Narcao (SU), nella frazione di Terraseo, con ingresso pedonale al fabbricato al civico 11 della Via Pastrengo e ulteriore ingresso carrabile è situato al civico 9 della medesima via. L'immobile si sviluppa su due piani interamente fuori terra ed un piano seminterrato e insiste su lotto di terreno di m² 400.

E' identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Narcao alla sezione urbana A, foglio 6, particella 974, con superficie catastale di 218 m².

L'immobile è stato descritto in maniera diffusa e articolata al precedente Capitolo 3, sia per quanto riguarda le sue caratteristiche distributive, impiantistiche, manutentive e strutturali interne ed esterne, sia per quanto concerne la legittimazione edilizia.

I dati catastali ed urbanistici sono stati analizzati al precedente Capitolo 2.

4.4 Quesito 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"

L'immobile oggetto del procedimento risulta correttamente identificato nel verbale di



pignoramento.

4.5 Quesito 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”

Gli immobili risultano correttamente accatastati. Per quanto appurato dallo scrivente, pertanto, non risultano necessari aggiornamenti, rettifiche o modifiche della documentazione catastale.

4.6 Quesito 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"

Come riferito al precedente Capitolo 2.3, l'immobile ricade nella zona omogenea "B – Completamento", come identificata nel PUC del Comune di Narcao, ed in particolare nella sottozona "B3 – Completamento semintensivo", disciplinato dalle disposizioni di cui agli artt. 16 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Come riportato al precedente Capitolo 3.2, l'immobile oggetto del Procedimento Esecutivo risulta legittimato dalla "Autorizzazione di Variante per opere in corso" prot. 453 del 29/04/1983 rilasciata a. [REDACTED] relativa a "Modifiche interne e costruzione mansarda da adibire a locali di sgombero", che faceva seguito alla precedente Licenza Edilizia n. 21 del 22/03/1977, relativa alla "Costruzione di civile abitazione".

Dal sopralluogo eseguito si sono riscontrate le difformità rispetto al progetto legittimato ampiamente descritte ai precedenti Capitoli 3.1 e 3.2., ed in particolare nella sezione "OSSERVAZIONI SULLE DIFFORMITA' RILEVATE RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO", nella quale lo scrivente ha specificatamente analizzato le singole discordanze, evidenziando quelle sanabili, in quanto viziate da parziali difformità o anomalie emendabili ricorrendo a procedure di regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale, e quelle che si



configurano come abusi insanabili, per i quali necessita ripristinare la regolare configurazione originaria mediante demolizioni o rimozioni. In tale sede lo scrivente ha valutato anche i costi da sostenere, valutandoli complessivamente in € 7.000,00.

Per quanto è stato possibile appurare non risulta essere stato rilasciato ulteriore certificato di agibilità oltre alla Licenza di Abitabilità per l'immobile realizzato conformemente alla citata Licenza Edilizia n. 21 del 22/03/1977 .

Lo scrivente ha allegato alla presente Relazione copia dell'estratto del P.U.C. del Comune di Narcao relativo al Piano di Zonizzazione (Tav. 4.3 del P.U.C.) ed estratto delle N.T.A. riguardante la zona omogenea in cui ricade l'immobile peritato (*v. Allegato VI*), nonché copia della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Narcao relativa ai titoli edilizi citati (*v. Allegato V*).

4.7 Quesito 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale"

Il bene pignorato è unico e, per sua natura, non convenientemente divisibile in eventuali lotti distinti.



4.8 Quesito 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. 107”

Come già riferito al precedente Capitolo 2, ed attestato dalla *“Certificazione Notarile sostitutiva della Certificazione storica ipotecaria e catastale”* del 02/09/2019 redatta dal Dott. Vincenzo Pistilli Notaio in Olbia, l’immobile risulta di proprietà di:

- 

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

- 

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Come affermato al precedente Capitolo 4.7 l’immobile è unico e, per sua natura, non convenientemente frazionabile o divisibile in natura; si procederà, pertanto, alla stima dell’intero immobile, e dal valore del bene si otterranno le due quote relative ai contestatari.

4.9 Quesito 9

“accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene



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

Come già riferito ai Capitoli precedenti, l'immobile risulta di proprietà di:

- [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 .

- [REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 .

a seguito di Atto Pubblico di Compravendita del 14/09/1995 a rogito Notaio Dott.

Maurizio Anni, repertorio 61391, raccolta 21831 del 14/09/1995, pubblicato all'Ufficio di Cagliari il 19/09/1995 e registrato all'Ufficio Registro di Cagliari il 20/09/1995 al n. 6388.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai suddetti proprietari.

Lo scrivente ha allegato alla presente Relazione copia del su citato Atto, acquisita presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Cagliari (*v. Allegato VII*).

4.10 Quesito 10

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

L'ipotesi prevista dal quesito non attiene all'oggetto della presente perizia tecnica.



4.11 Quesito 11

“indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità”

Non esistono, per quanto è stato possibile appurare, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

4.12 Quesito 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 pignorato, per quanto è stato possibile appurare, non risulta gravato da censo, livello o uso civico; il sottoscritto non ha trovato riscontri che possano garantire o meno l'assenza di pesi sugli immobili oggetto del procedimento esecutivo.

4.13 Quesito 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”

Il metodo di stima è stato eseguito mediante comparazione diretta con beni immobiliari appartenenti alla medesima area (comunemente detta “area elementare omogenea”) nella quale insistono gli immobili oggetto della stima. Il confronto tra gli immobili insistenti nella medesima



area elementare omogenea si realizza, secondo la prassi dell'estimo, in funzione dei parametri di:

- localizzazione nell'ambito urbanistico e disponibilità di accesso a strutture e mezzi pubblici;
- posizione degli immobili (esposizione, luminosità, panoramicità, etc.);
- caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali degli immobili;
- caratteristiche giuridiche degli immobili (presenza o meno di vincoli, servitù, oneri, spese condominiali, etc.)

Le valutazioni sui valori correnti di mercato hanno avuto come fonte di informazione principale le banche dati degli osservatori immobiliari, integrate dalle indicazioni assunte direttamente presso gli operatori del settore immobiliare.

Nell'area elementare omogenea in cui insiste il bene oggetto della presente perizia, il valore di mercato corrente, in funzione dell'incidenza dei parametri di cui alle righe precedenti, si attesta tra un minimo ed un massimo, come evidenziato nella tabella seguente:

Tipologia	Stato conservativo	Valore minimo €/m ²	Valore massimo €/m ²
Abitazioni civili	Normale	500,00	800,00

In base alle considerazioni fatte in precedenza lo scrivente ritiene di poter stimare il valore di mercato dell'immobile come di seguito indicato:

- ▲ *Immobile distinto al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, foglio 6, particella 974,*



categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 218 m², totale escluse aree scoperte 218 m², rendita Euro 475,14; indirizzo: Via Pastrengo n. 7 piano: 1S – T – 1

Fabbricato indipendente ad uso residenziale su tre livelli, due dei quali fuori terra ed uno seminterrato, oltre accessori, realizzato su lotto di terreno di m² 400,00. Superficie commerciale pari a m² 238,00; finiture e stato di conservazione complessivamente buono, con necessità di manutenzione relativamente ai paramenti esterni delle murature; parte del piano primo allo stato grezzo. Legittimità edilizia definita dalla *“Autorizzazione di Variante per opere in corso”* prot. 453 del 29/04/1983, facente seguito alla precedente Licenza Edilizia n. 21 del 22/03/1977; presenza di abusi, alcuni dei quali emendabili ricorrendo a procedure di regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale, altri insanabili, e pertanto suscettibili di demolizioni o rimozioni (v. *Capitolo 3.2*).

In virtù di quanto esposto si ritiene congruo assegnare all’immobile un valore unitario pari a **€/m² 650,00**, per un valore complessivo di:

$$\text{€/m}^2 650,00 \times 238,00 \text{ m}^2 = \mathbf{\text{€ } 154.700,00}$$

Al valore così determinato devono essere sottratti i costi complessivi da sostenere per la regolarizzazione dell’immobile, come valutati al precedente Capitolo 3.2, l’importo dei quali è stato quantificato il **€ 7.000,00**.

Pertanto il **valore finale** dell’immobile oggetto del procedimento esecutivo risulta essere



$V = € 154.700,00 - € 7.000,00 = € 147.700,00$ (Euro centoquarantasettemilasettecento).

4.14 Quesito 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”

Non risultano, per quanto è stato possibile appurare dallo scrivente, spese fisse di gestione e manutenzione, né spese straordinarie o condominiali non pagate.

4.15 Quesito 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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina”

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad adempiere a quanto richiesto nel presente quesito, sulla scorta degli elementi a sua conoscenza.



5. CONCLUSIONI

Si riepiloga nella tabella seguente quanto esposto in maniera diffusa ai precedenti capitoli.

Tabella riepilogativa

Via Pastrengo 11 – Loc. Terraseo – Narcao (SU)							
Riferimenti Catastali	Sup. commerciale m ²	Valore unitario €/m ²	Valore immobile €	Spese €	Valore finale €	Quota [REDACTED] 1/2	Quota [REDACTED] 1/2
Fg. 6 Part. 974	238,00	650,00	154.700,00	7.000,00	147.700,00	73.850,00	73.850,00

Il valore finale dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo risulta essere pari a

V = € 147.700,00 (Euro centoquarantasettemilasettecento).



Ritenendo di aver espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente Relazione Tecnica corredata di n. 7 Allegati e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Cagliari, 21 ottobre 2021

Il C.T.U. Ing. Cristiano Melis



Cristiano Melis

