

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA ALLA PROCEDURA ESECUTIVA
N.R.G.E.I. 115/2021**

Giudice dell'esecuzione:

DOTT. SSA FLAMINIA IELO

Creditore procedente:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

Creditore intervenuto:

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Creditore intervenuto:

I.V.G. SARDEGNA S.R.L.

Debitore:

██████████

Via Dei Glicini n°6

09013 CARBONIA (CA)

c/o Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari

Consulente Tecnico d'Ufficio:

ING. CORRADO PALA

Via Francesco Cocco Ortu n°75

09128 Cagliari

n. 4151 di iscrizione all'Albo Ingegneri della Provincia di Cagliari



PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Flaminia Ielo della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Con PEC del 19.09.2022, il sottoscritto Ing. Corrado Pala, nato a Cagliari (CA) il 21.04.1969, libero professionista, con studio in Cagliari, Via Francesco Cocco Ortu n°75, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4151 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento d'esecuzione immobiliare n. 115/2021, al fine di dare risposta ai seguenti quesiti:

QUESITO N. 1

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

QUESITO N. 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.;*

QUESITO N. 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.);



QUESITO N. 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;

QUESITO N. 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;

QUESITO N. 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;

QUESITO N. 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;

QUESITO N. 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;

QUESITO N. 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);*

QUESITO N. 10

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

QUESITO N. 11

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



QUESITO N. 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;

QUESITO N. 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;

QUESITO N. 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;

QUESITO N. 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;



RISPOSTE AI QUESITI

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Lo scrivente CTU ha provveduto ad inviare l'informativa per il debitore, Sig. [REDACTED] a mezzo RACCOMANDATA A/R, all'ultimo indirizzo di residenza. La raccomandata non è stata ricevuta dal destinatario per irreperibilità (ALL. 002). La stessa informativa è stata poi notificata attraverso deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari dove lo stesso ha eletto domicilio. L'immobile è comunque libero da persone in quanto è stato preso in carico dall'I.V.G. SARDEGNA S.R.L., quale custode giudiziario, che il 21.02.2023 ha comunicato l'avvenuta liberazione del bene per poter procedere alle operazioni peritali.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

a) Prima d'ogni altra cosa, lo scrivente ha verificato la completezza della documentazione agli atti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., riscontrando la presenza del Certificato Notarile a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano (ALL. 003), che ricostruisce la storia ventennale degli immobili fino a tutto il 04.05.2021;

La succitata relazione comprende l'identificazione attuale, la proprietà e tutti gli atti e formalità che riguardano gli immobili.

b) Si espone di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, desunte dalla Relazione, e dalle successive ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari eseguite dallo scrivente CTU, relative a:



IMMOBILE SITO IN COMUNE DI CARBONIA (SU)**CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 23 - PART 1002**

- PER LA QUOTA DI 1/1 IN PROPRIETA' SUPERFICIARIA AL SIG. [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
- E PER LA PROPRIETA' DELL'AREA AL COMUNE DI CARBONIA (C.F. 81001610922)

1	Titolo:	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
	Emesso da:	UFFICIALE GIUDIZIARIO SEDE CAGLIARI
	Data:	11.12.2003 – REP. 1442
	A favore di:	SAN PAOLO IMI S.P.A. – SEDE TORINO – C.F. 06210280019
	Contro:	RINASCITA COOPERATIVA EDILIZIA A R.L. – SEDE CARBONIA – C.F. 01123720920
	Trascrizione:	Del 21.01.2004 – NN. 1974/1577

2	Titolo:	IPOTECA VOLONTARIA
	Emesso da:	NOTAIO DR. ROSETTI GIOVANNI (CARBONIA)
	Data:	09.07.2008 – REP. 50126/26713
	A favore di:	B@NCA 24-7 – SEDE BERGAMO – C.F. 02805490162
	Contro:	[REDACTED]
	Iscrizione:	Del 15.07.2008 – NN. 24620/4726

3	Titolo:	IPOTECA LEGALE
	Emesso da:	EQUITALIA CENTRO S.P.A. – SEDE FIRENZE
	Data:	29.11.2012 – REP. 914/2512
	A favore di:	EQUITALIA CENTRO S.P.A. – SEDE FIRENZE – C.F. 03078981200
	Contro:	[REDACTED]
	Iscrizione:	Del 30.11.2012 – NN. 31352/3474

4	Titolo:	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
	Emesso da:	UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI
	Data:	23.03.2021 – REP. 975
	A favore di:	MAIOR SPV S.R.L. – SEDE CONEGLIANO (TV) – C.F. 04951650268
	Contro:	[REDACTED]
	Trascrizione:	Del 04.05.2021 – NN. 13608/10179

Da successive ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente in data 21.02.2024 ([ALL. 004](#)) non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli sugli immobili pignorati.



Il sottoscritto rileva la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento.

- c) Lo scrivente CTU, per una corretta identificazione dei beni, ha ritenuto doveroso acquisire tutti i documenti Catastali:
- L'estratto di Mappa Catastale (Catasto Terreni) della particella dove è situato l'immobile (ALL. 006);
 - La planimetria catastale dell'unità immobiliare attualmente agli atti (ALL. 007);
 - La visura catastale storica (ALL. 008);
 - La visura catastale storica del terreno su cui insiste il fabbricato (ALL. 009);
- d) Si espongono di seguito gli atti di provenienza dell'immobile riferiti all'ultimo ventennio:

IMMOBILE SITO IN COMUNE DI CARBONIA (SU)

CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 23 - PART 1002

- PER LA QUOTA DI 1/1 IN PROPRIETA' SUPERFICIARIA AL SIG. [REDACTED]
- E PER LA PROPRIETA' DELL'AREA AL COMUNE DI CARBONIA (C.F. 81001610922)

1	Titolo:	CONVENZIONE EDILIZIA
	Notaio:	DOTT. VITTORIO LORIGA – SEDE CAGLIARI
	Data:	03.10.1990 – REP N. 238845
	A favore di:	RINASCITA COOPERATIVA EDILIZIA A R.L. IN LIQUIDAZIONE
	Trascrizione:	Del 25.10.1990– NN. 27359/18885

2	Titolo:	ATTO DI COMPRAVENDITA
	Notaio:	NOTAIO DR. ROSETTI GIOVANNI (CARBONIA)
	Data:	09.07.2008 – repertorio 50125/26712
	A favore di:	[REDACTED] LA QUOTA DI 1/1 IN DIRITTO DI SUPERFCIE
	Trascrizione:	Cagliari – 15.07.2008 – NN. 24619/16754



Si allega l'Atto di provenienza dell'immobile di cui alla precedente nota 2 ([ALL. 028](#)).

e) Il Creditore Procedente non ha depositato nella Cancelleria Telematica il certificato di stato civile del Sig. [REDACTED]. Dalla Relazione Notarile si evince però che il Sig. [REDACTED] abbia acquistato la proprietà dell'immobile in diritto superficario, in regime di separazione dei beni. Non vi è quindi motivo di procedere con la notifica del pignoramento al coniuge.

Il sottoscritto CTU ha comunque provveduto a farne richiesta presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Carbonia ([ALL. 010](#)).

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Dopo aver effettuato un sopralluogo in data 05.06.2023 ([ALL. 005](#)), descrivo di seguito l'immobile pignorato:

Villetta a schiera ad uso residenziale in Comune di Carbonia (SU), C.A.P. 09013, in località "Su Planu", Via Dei Glicini n°6, distribuita su 4 livelli (seminterrato, terra/rialzato, primo e sottotetto), con annessi cortili di pertinenza frontale (sulla Via Dei Glicini) e sul retro.

L'abitazione è così distribuita ([ALL. 011](#)):

- Soggiorno con angolo cottura/cucina, bagno, verandina di ingresso, veranda sul retro, cortile fronte strada con posto auto, cortile sul retro al PIANO TERRA;
- disimpegno, n° 2 camere, bagno, e n°2 balconi al PIANO PRIMO;
- n° 2 vani ed un bagno al PIANO MANSARDA;
- ingresso, monolocale con angolo cottura, cabina armadio (nel sottoscala) e bagno al PIANO SEMINTERRATO.



L'edificio si trova in zona semi-centrale, nei pressi dello Stadio Sportivo "Zoboli", distante circa 20 minuti a piedi dalla centralissima Piazza Roma.

Come risulta dall'allegata visura storica, alla data del 30.01.2024 (ALL. 008), l'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Carbonia al Foglio 23, Particella 1002, e risulta di proprietà superficiaria per 1/1 al Sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni, mentre la proprietà per l'area è del Comune di Carbonia (SU).

L'unità immobiliare confina:

- a Nord Est con le particelle 1368 (di proprietà del Comune di Carbonia e del Sig. [REDACTED]) e 1370 (di proprietà del Comune di Carbonia e dei [REDACTED]);
- a Sud Ovest con la Via Dei Glicini;
- a Nord Ovest con la particella 1001 (di proprietà del Comune di Carbonia e del Sig. [REDACTED]);
- a Sud Est con la particella 1003 (di proprietà del Comune di Carbonia e dei Sig.r [REDACTED]).



Superfici calpestabili

(s.r. = superficie residenziale – s.n.r. = superficie non residenziale)

PIANO	VANO	S.R. [m ²]	S.N.R. [m ²]
SEMINTERRATO	Ingresso		4.27
	Monocale con angolo cottura		48.80
	Bagno		7.83
	Sottoscala		1.90
TERRA / RIALZATO	Soggiorno	27.56	
	Cucina	13.02	
	Bagno	5.90	
	Veranda ingresso		3.04
	Veranda sul retro		8.87
	Cortili fronte Via Dei Glicini e sul retro		68.00
PRIMO	Disimpegno	5.65	
	Camera 1	25.22	
	Camera 2	8.48	
	Bagno	5.62	
	Balcone 1		3.05
	Balcone 2		9.67
SOTTOTETTO	Disimpegno		2.25
	Camera 1		22.49
	Camera 2		27.88
	Bagno		3.80
TOTALI		91.45	211.85

Le altezze interne dell'appartamento sono, rispettivamente, al piano seminterrato 2.46 m., al piano rialzato 2.70 m., al piano primo 2.70 m., e al piano sottotetto 1.45 m. di media (0.48 m. nei punti più bassi e 2.41 m. al colmo del tetto).

Caratteristiche tecnico costruttive e di finitura.

L'edificio è realizzato con muratura portante, solai d'interpiano e di copertura in laterocemento, tamponature e tramezzi in laterizio.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati. I parapetti dei balconi sono realizzati in muratura. I cancelli, carrabile e pedonale, sono in ferro battuto, tinteggiati colore nero.

Il portoncino d'ingresso è blindato. Gli infissi esterni sono in alluminio finto legno, sono dotati di soglia/davanzale in granito e sono protetti da tapparelle avvolgibili in



PVC. Anche le porte interne, prevalentemente di dimensioni standard, sono in legno tamburato. Le pareti di tutti gli ambienti sono intonacate e tinteggiate di vari colori, prevalentemente chiari, ad eccezione di quelle dei bagni e della cucina, rivestite con piastrelle di materiale ceramico. Le superfici dei soffitti sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in gres porcellanato

L'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico, incassato nella muratura; le prese e gli interruttori sono presenti in tutti gli ambienti in quantità diverse. L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, con passaggio delle tubature sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è prodotta, al piano seminterrato, da un piccolo scaldacqua elettrico istantaneo, mentre per il resto dell'abitazione, da un altro scaldacqua elettrico nel balcone sul retro al piano primo.

Nell'appartamento non è presente l'impianto di riscaldamento. È comunque climatizzato attraverso n°3 split, uno per piano con esclusione del piano seminterrato.

L'immobile è dotato di un'antenna TV.

Stato di conservazione

L'immobile oggetto di perizia ha un'età di impianto pari a circa 27 anni. Le finiture sono di livello ordinario. Sono visibili alcuni segni di infiltrazione d'acqua nel bagno al piano seminterrato, e nel sottotetto, in corrispondenza della finestra posizionata nella falda inclinata. Anche il cornicione/canala di fronda è interessato da fenomeni di infiltrazione. Lo stato di conservazione è comunque da considerarsi buono.

Il tutto trova riscontro nella documentazione fotografica allegata ([ALL. 001](#)).

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

I dati indicati nel pignoramento sono corretti.



RISPOSTA AL QUESITO N. 5

L'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare risulta accatastato, ma è stato fatto un errore in fase di deposito della planimetria. Dal momento che gli appartamenti della schiera sono uguali a due a due e risultano "specchiati" tra loro, il nostro è lo specchio di quanto realmente accatastato ed è facilmente riscontrabile se si confrontano gli allegati n° 007 e n° 011. Nonostante quanto appena affermato sono comunque presenti ulteriori difformità a causa di alcune modifiche (di cui tratteremo più avanti) che non sono state poi riportate nella planimetria catastale. Nell'elaborato reperito presso gli archivi catastali è inoltre completamente assente il piano sottotetto che nel progetto depositato al Comune risultava non raggiungibile.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Come già scritto in precedenza, l'edificio si trova in una zona semi-centrale di Carbonia, nella zona sportiva.

Lo strumento urbanistico colloca in zona omogenea C, di espansione residenziale, l'immobile pignorato. Più precisamente nella sottozona C1.1.PdZ: *Espansioni pianificate (piani di Zona attuati o in corso di attuazione) destinate ai Piani di Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi della L. n° 167/62 e s.m.i., in Carbonia Centro - con Indice Territoriale max pari a mc/mq 1,50.*

Sono definiti i seguenti parametri di edificabilità:

- Indice di fabbricabilità territoriale max: 1,50 mc/mq
- Sup. min. per l'istruzione (S1): 6,75% = 4,50 mq/ab
- Sup. min. per attrezzature di interesse comune (S2): 3,00% = 2,00 mq/ab;
- Sup. min. per il verde attrezzato, il gioco e lo sport (S3): 13,50% = 9,00 mq/ab
- Sup. min. per sosta pubblica (S4): 3,75% = 2,50 mq/ab
- Distacco minimo dai confini: 5 m



- Distacco minimo tra edifici: altezza edificio più alto con minimo 10 mt
Comparto minimo lottizzabile: 3 Ha., senza soluzione di continuità. Si consente il Piano di Zona per comparti di superficie inferiore a 30.000 mq (3,00 Ha), qualora siano aree “intercluse”.

Relativamente alle tipologie edilizie, alle altezze massime ed ai rapporti di copertura si rimanda ai singoli Piani di Zona.

Confrontando lo stato di fatto rilevato e gli elaborati grafici di progetto, si riscontrano le seguenti difformità ([ALL. 012](#)):

PIANO SEMINTERRATO

Originariamente destinato a garage e cantina, raggiungibile, oltre che dalla rampa carrabile esterna anche dalla scala interna, oggi è invece destinato alla residenza. La rampa carrabile è stata eliminata in favore di un solaio piano che presumibilmente è utilizzato quale posto auto ([Foto n° 03 ALL. 001](#)) e il piano seminterrato è raggiungibile tramite scala in C.A. con parapetto in legno ([Foto n° 04 ALL. 001](#)) installata tra il posto auto e l'edificio. La cantina e il garage sono state fuse con quello che in progetto era definito “vuoto tecnico” (catastalmente “vuoto sanitario”) a formare un monocale con angolo cottura. È stato infine realizzato un bagno sotto la veranda d'ingresso dell'abitazione il cui volume sconfinava nel cortile fronte strada e modifica anche la sagoma dell'immobile. In totale la volumetria abusiva al piano seminterrato è pari a 39.55 mc.

PIANO TERRA/RIALZATO

In esterno c'è stata la modifica del cortile fronte strada dove, come già detto, è stata eliminata la rampa di accesso al piano seminterrato ed è stato realizzato un riempimento per renderlo orizzontale e permettere il parcheggio di un'auto con



l'inserimento di una scala di legno. Il cortile fronte strada è stato inoltre ridotto a causa del volume del bagno sottostante (Foto n° 02, 05 e 45_ALL. 001).

Vi sono poi alcune piccole modifiche interne non sostanziali quali l'eliminazione dell'antibagno a favore di un bagno più ampio e l'apertura della cucina verso il soggiorno (Foto n° 14_ALL. 001).

PIANO PRIMO

Anche a questo livello ho potuto riscontrare solo alcune modifiche interne quali:

- la fusione di n° 2 camere per la realizzazione di una camera più grande;

la modifica della terza camera per fare spazio alla scala in legno realizzata abusivamente per raggiungere il piano sottotetto (Foto n° 35_ALL. 001).

PIANO SOTTOTETTO

Operando un'apertura nell'ultimo solaio piano del fabbricato e inserendo una scala in legno, è stato creato il piano sottotetto che, negli elaborati grafici di progetto, non esisteva o, per meglio dire, non era raggiungibile. A fronte della pendenza delle falde di copertura rimasta invariata rispetto agli elaborati grafici di progetto (34%), è stata riscontrata un'altezza interna diversa nel sottotetto stesso. La quota minore, che negli elaborati di progetto è pari a zero, è stata rilevata dallo scrivente pari a 0.48 m., il che dimostra che la copertura sia stata appunto traslata verso l'alto di quella quota. Ciò comporta quindi, a fronte di un aumento superficiale dovuto all'accesso al piano non previsto, anche un aumento di volumetria.

Tenuto conto che la volumetria sotto le falde inclinate del tetto, qualora la loro pendenza sia compresa entro il 35%, non rientra nel calcolo della volumetria totale dell'edificio, l'esubero dovuto alla traslazione delle falde di copertura ha portato ad un aumento di cubatura di 26.12 mc.

Tenuto conto che la cubatura di una singola villetta, come indicato nelle tavole di progetto reperite dallo scrivente, è pari a 389.46 mc., il 2% di questa volumetria è pari



a 7.79 mc., ben al di sotto di quanto realizzato in abuso. La violazione volumetrica riscontrata eccede il 2 per cento delle misure progettuali.

Gli abusi volumetrici riscontrati non sono stati sanati e non sono state rilevate dallo scrivente, durante l'accesso agli atti al Comune di Carbonia, domande in sanatoria.

Gli abusi succitati non sono nemmeno sanabili 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.

Le volumetrie in eccesso potrebbero ancora essere sanate con una pratica in accertamento di conformità qualora fosse rimasta cubatura residua nelle aree dove si è costruito, ma ciò sarà da verificare a cura di chi acquisterà l'immobile in quanto lo scrivente, oggi, non possiede gli strumenti per farlo. Si ricorda infatti che l'immobile è costruito in diritto di superficie secondo la Legge 865/71 (Piani di Zona) e che il progetto prevedeva la realizzazione di numerosi alloggi, non solo di quello oggetto del presente procedimento. Se quindi vi fosse ancora cubatura residua la si dovrà reperire attraverso lo studio dell'intera documentazione relativa ai comparti realizzati, e poi si dovrebbe anche analizzare tutto ciò che può essere stato costruito in eccesso dagli standard di progetto, le eventuali domande di sanatoria già presentate, etc. Un'altra cosa da porre all'attenzione è che la quota maggiore di imposta della copertura non è ascrivibile alla sola villetta oggetto di pignoramento, ma anche alle altre facenti parte del comparto costruito dalla Coop. Rinascita con la Concessione Edilizia succitata, e quindi per le 83 villette realizzate. Anche l'ampliamento al piano seminterrato è facile pensare che sia stato realizzato anche nelle altre unità abitative. Quindi, senza entrare troppo nel dettaglio, si conferma che eventuali future sanatorie in accertamento di conformità dovranno coinvolgere sicuramente gli 83 alloggi edificati dalla Coop. Rinascita ma presumibilmente saranno da verificare anche le altre costruzioni realizzate secondo la Legge 865/71 (Piani di Zona) nella stessa località. In definitiva sarà sicuramente necessario l'intervento diretto del Comune in quanto ancora proprietaria degli alloggi, o almeno di gran parte di essi.



Il Comune di Carbonia ha rilasciato allo scrivente CTU i seguenti documenti significativi:

1. Domanda per il rilascio della Concessione Edilizia Prot. n° 15259 del 15.10.1990 ([ALL. 013](#));
2. Concessione Edilizia n°28/91 del 24.01.1991 ([ALL. 014](#));
3. TAV. 01 allegata alla Concessione Edilizia n°28/91 del 24.01.1991 ([ALL. 015](#));
4. TAV. 02 allegata alla Concessione Edilizia n°28/91 del 24.01.1991 ([ALL. 016](#));
5. TAV. 07 allegata alla Concessione Edilizia n°28/91 del 24.01.1991 ([ALL. 017](#));
6. TAV. 10 allegata alla Concessione Edilizia n°28/91 del 24.01.1991 ([ALL. 018](#));
7. Comunicazione Inizio Lavori Prot. n° 05430 del 22.03.1991 ([ALL. 019](#));
8. Comunicazione per il completamento di n° 2 edifici senza modifiche ai prospetti e alle volumetrie prot. n° 875 del 27.02.1996 ([ALL. 020](#));
9. Comunicazione di fine lavori ([ALL. 021](#));
10. Attestato di ultimazione dei lavori da parte del Comune di Carbonia ([ALL. 022](#));

Non è stato rilasciato dal Comune di Carbonia nessun Certificato di abitabilità/agibilità per l'unità immobiliare in esame.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

La natura dell'immobile ne impedisce il frazionamento in più lotti vendibili autonomamente.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

L'immobile è pignorato nella sua interezza e risulta comunque indivisibile allo stato attuale.



RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Al momento del sopralluogo, datato 05.06.2023, l'immobile era libero da persone ma non dagli arredi, come altresì risulta dal verbale di liberazione del bene, emesso dal custode dell'immobile pignorato I.V.G. Sardegna S.r.l., in data 21.02.2023

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione non si trova nelle condizioni descritte nel quesito

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione non si trova nelle condizioni descritte nel quesito

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione non si trova nelle condizioni descritte nel quesito

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Il bene in esame non potrebbe essere venduto a valore di mercato in quanto il suo prezzo di cessione deve essere stabilito dal Comune di Carbonia in accordo con il venditore, come recita l'art. 11 della Convenzione che la Coop. Rinascita stipulò con il Comune, in data 03.10.1990 ([ALL. 023](#)), per la realizzazione e la cessione degli alloggi. Il sottoscritto CTU ha inoltrato, in data 13.02.2024, una PEC al Comune di Carbonia ([ALL. 024](#)), alla cortese attenzione dell'Ufficio Patrimonio, dove si chiede quale sia oggi il valore da applicare all'appartamento per la sua cessione. In data 19.02.2024 lo scrivente sollecitava una risposta allo stesso Ufficio del Comune di



Carbonia ([ALL. 025](#)). L'art. 11 recita, infatti, che all'Atto della Cessione il prezzo dovrà essere determinato tra Comune e venditore sulla base del prezzo medio degli appalti per la costruzione dell'edilizia residenziale pubblica riferito all'anno precedente a quello della cessione stessa (nel nostro caso al 2023), diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata in base all'età dell'edificio (nel caso in esame la percentuale varia tra 10.01% e 20% in quanto è stato ultimato nel 1996). Nell'ambito del suddetto intervallo la percentuale verrà determinata in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate. Il prezzo così determinato sarà inoltre aumentato del corrispettivo nominale versato per la cessione del diritto di superficie nonché del valore delle urbanizzazioni. Qualsiasi prezzo fatto dal cedente superiore a quello determinato dal Comune, sarà oggetto di penale convenzionale da tre a cinque volte la differenza dei due prezzi.

Inoltre, l'alloggio dovrà essere ceduto, come recita l'art. 9 della Convenzione, a soggetti aventi i requisiti di cui alle vigenti leggi al momento della stipula della Convenzione stessa. Il Comune potrà inoltre esercitare il diritto di Prelazione (Art. 10). In data 21.02.2024 il Comune di Carbonia, attraverso PEC ([ALL. 026](#)) rispondeva che, vista la difficoltà della materia, era impossibilitato a dare una risposta in tempi brevi.

A questo punto lo scrivente CTU fornirà un valore di mercato dell'immobile, e sarà cura del Comune di Carbonia, qualora lo ritenesse opportuno, determinare una penale di importo da tre a cinque volte la differenza di prezzo tra il valore di mercato ed il valore di cessione, da commisurare al soggetto alienante, come recita l'art. 11 della Convenzione.



Per la determinazione del valore commerciale del bene pignorato, è stato utilizzato il criterio di stima sintetico comparativo detto “a valore di mercato”, che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e dei quali siano noti i prezzi di mercato attuali.

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche della zona in cui è situato l’immobile (localizzazione, collegamenti, servizi, attrezzature e attività commerciali, livello di qualità ambientale...), delle caratteristiche e delle finiture dell’immobile oggetto di valutazione e dei riscontri e delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari, si può supporre che:

Valore unitario di mercato: 950,00 €/m².

L’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, per la zona di Via Dei Glicini, fornisce una valutazione unitaria che va da un minimo di 850,00 €/m² ad un massimo di 1.000,00 €/m², in linea con le analisi di mercato ([ALL. 027](#)).

Pertanto, moltiplicando tale valore unitario (950,00 €/m²) per la superficie commerciale (SC) dell’immobile, si ottiene il valore di mercato. Questo sarà poi adeguato e corretto in funzione della presenza o meno dei requisiti meglio descritti più avanti.

Per la determinazione della superficie commerciale si è fatto riferimento alle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare”* pubblicati dall’Agenzia delle Entrate.

Nel caso in esame la superficie commerciale è pari alla somma:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;**



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.

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;

- a. di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);**
- b. di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc ...);**
- c. verande, portici, tettoie.**

Nel dettaglio le superfici omogeneizzate saranno pari a:

Per parchi, giardini 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.

Per balconi, terrazzi e similari

- 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 metri quadrati 25,
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

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 metri quadrati 25,



- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, la stessa sarà 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.

Riassumendo abbiamo:

			coefficiente destinazione	superficie virtuale
Abitazione	n. 1	mq. 112.15	k: 1,00	mq. 112.15
Cortile	n. 2	mq. 76.08	k: 0,10	mq. 7.61
Verande	n. 2	mq. 13.21	k: 0,30	mq. 3.96
Balcone	n. 2	mq. 14.48	0,30	mq. 4.34
Scantinato	n. 1	mq. 74.96	0,50	mq. 37.48
Sottotetto (h>1.50 m.)	n. 1	mq. 28.07	0,50	mq. 14.03
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				mq. 179.57

Il valore dell'immobile, sarà quindi pari a: € 950,00 * 179.57 m² = € 170.591,50

Tale valutazione presuppone:

- la regolarità dell'immobile dal punto di vista urbanistico;
- le normali condizioni di usura e manutenzione;
- l'immunità da vizi;

Dal punto di vista urbanistico, oggi, senza entrare nel merito di cosa eventualmente si potrà fare in accertamento di conformità per rendere l'immobile conforme, è necessaria l'eliminazione della volumetria in eccesso. Non entreremo nemmeno nel merito del posto auto considerando lo spazio del cortile sufficiente al ricovero di un'automobile.



Al piano seminterrato sarà sufficiente ripristinare il “vuoto tecnico o vuoto sanitario” ricostituendo la muratura che lo separava dalla cantina e dal garage. Sarà poi demolito il bagno realizzato sotto la veranda d’ingresso.

Per quanto riguarda la volumetria in eccesso al piano sottotetto sarà stimata la demolizione della copertura e la sua ricostruzione ad una quota di imposta più bassa.

L’immobile è in buone condizioni di usura e manutenzione, ad eccezione di qualche porzione di muratura, al piano seminterrato e al piano sottotetto, deteriorata, rispettivamente a causa di una leggera risalita capillare dell’acqua (foto n°12_ALL: 001) e per infiltrazioni dall’infisso presente sulla falda di copertura (foto n°37, 38, 39 e 40_ALL: 001). È inoltre da rivedere l’impermeabilizzazione dei canali di gronda e il risanamento del cornicione esistente (foto n°1, 22, 47 e 48_ALL: 001).

Durante il sopralluogo non si sono palesati vizi evidenti e apparentemente nemmeno vizi occulti.

Si vuole precisare fin d’ora che se a seguito di assegnazione dell’immobile si vorrà procedere alla reale regolarizzazione urbanistica dell’immobile, sarà cura del futuro proprietario nominare un tecnico di fiducia che avrà il compito di effettuare una vera e propria “progettazione” delle opere da eseguire, che potrebbero essere diverse da quelle indicate dallo scrivente CTU. I miei calcoli, frutto dei miei ragionamenti, sono finalizzati solo alla stima del valore commerciale dell’immobile, e non rappresentano una reale progettazione di quanto si vorrà realizzare in futuro.

Sarà necessario inoltre aggiornare la Planimetria Catastale per alcuni motivi:

- Perché quella presente oggi in archivio è attribuibile ad una stessa unità immobiliare “specchiata” rispetto a quella periziata (compatibile con l’unità adiacente a quella oggetto di pignoramento);



- Perché il piano seminterrato non è stato rappresentato correttamente;
- perché il piano sottotetto non è stato mai rappresentato (qualora si voglia mantenere l'accesso a questo piano);
- perché agli altri livelli sono state riscontrate alcune lievi differenze rispetto alle piante di progetto.

Di seguito si riassumono i costi necessari alla regolarizzazione dell'immobile:

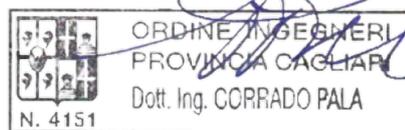
1	Opere edili di demolizione e ricostruzione copertura ad una quota più bassa – ripristino muratura per vuoto sanitario e demolizione del bagnetto al piano seminterrato – risanamento dei cornicioni – sostituzione finestra copertura	€ 30.000,00
2	Spese Tecniche per presentazione pratica presso il portale regionale S.U.A.P.E. per i lavori al punto 1, per l'aggiornamento delle piante degli altri piani, e direzione dei lavori.	€ 3.500,00
4	Pratica di aggiornamento planimetria catastale (Docfa)	€ 1.000,00
	Totale Spese	€ 34.500,00

Il valore di mercato dell'appartamento sarà quindi determinato sottraendo le spese indicate nella suindicata tabella al valore precedentemente indicato:

$V_m = € 170.591,50 - € 34.500,00 = € 136.091,50$ che, arrotondato, diventa:

VALORE DI MERCATO

$V_M = € 136.000,00$



Tutte le cifre contenute nella tabella si intendono al netto di IVA di legge, casse previdenziali e quant'altro non espressamente indicato.



RISPOSTA AL QUESITO N. 14

L'immobile fa parte di una schiera di villette ma non esiste nessun condominio, quindi, non ci sono spese fisse di gestione. In effetti parte della facciata ed il tetto sono in comune con la villetta adiacente, ma, dalla situazione attuale delle facciate dell'intera stecca di villette, è facilmente riscontrabile che chi ha già effettuato lavori di manutenzione ordinaria abbia operato solo sulla propria unità immobiliare senza coinvolgere il proprietario dell'immobile adiacente. Non si hanno avute notizie di ulteriori procedimenti giudiziari sugli immobili pignorati.

RISPOSTA AL QUESITO N. 15

La check list e il foglio riassuntivo sono allegati al presente elaborato peritale ([ALL. 029](#) e [ALL. 030](#)).

Con la presente relazione che si compone di n. 29 pagine e di n. 30 allegati (98 pagg.), lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Cagliari, 26.02.2024

Il CTU – Ing. Corrado Pala



DISTINTA ALLEGATI

N°	DESCRIZIONE	N. PAG.
ALLEGATI VARI		34
001	RILIEVO FOTOGRAFICO	25
002	RICEVUTA PEC TRASMISSIONE INFORMATIVA DEBITORE SIG. ██████████	2
003	CERTIFICATO NOTARILE NOTAIO DR.SSA GIULIA MESSINA VITRANO	2
004	ISPEZIONE IPOTECARIA	2
005	VERBALE SOPRALLUOGO	3
ALLEGATI CATASTALI		9
006	ESTRATTO DI MAPPA	1
007	PLANIMETRIA CATASTALE	1
008	VISURA CATASTALE STORICA	3
009	VISURA CATASTALE STORICA DEL TERRENO SU CU INSISTE L'IMMOBILE	4
ATTI UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE COMUNE DI CARBONIA (SU)		1
010	RICHIESTA STATO CIVILE COMUNE DI CARBONIA	1
PRODOTTI DAL CTU		2
011	PIANTA STATO DI FATTO	1
012	DIFFORMITA' URBANISTICHE	1
TITOLI EDILIZI – RISULTANZE DELL'ACCESSO AGLI ATTI		36
013	DOMANDA PER RILASCIO CONCESSIONE EDILIZIA	4
014	CONCESSIONE EDILIZIA N°28/91	2
015	TAV. 001 ALLEGATA ALLA CONCESSIONE N°28/91	1
016	TAV. 002 ALLEGATA ALLA CONCESSIONE N°28/91	1
017	TAV. 007 ALLEGATA ALLA CONCESSIONE N°28/91	1
018	TAV. 010 ALLEGATA ALLA CONCESSIONE N°28/91	1
019	COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI	1
020	COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI DI COMPLETAMENTO DEGLI EDIFICI CON ELAB. GRAFICI	7
021	COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI	2
022	ATTESTATO DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI	2
023	CONVENZIONE TRA COOP. EDILIZIA RINASCITA E COMUNE DI CARBONIA	14
RICHIESTE AL COMUNE DI CARBONIA		4
024	PEC RICHIESTA INFORMAZIONI ALL'UFFICIO DEL PATRIMONIO DEL COMUNE DI CARBONIA	2
025	PEC SOLLECITO INFORMAZIONI AL SERVIZIO PATRIMONIO DEL COMUNE DI CARBONIA	1
026	PEC RISPOSTA COMUNE DI CARBONIA SERVIZIO PATRIMONIO	1
VALORI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)		1
027	VALORI OMI PER UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	1



ATTI DI PROVENIENZA		9
028	ATTO DI COMPRAVENDITA DELL'IMMOBILE DA PARTE DEL SIG. [REDACTED]	9
ALLEGATI PER IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE		2
029	CHECK LIST	1
030	FOGLIO RIASSUNTIVO	1
TOTALE PAGINE		98

Cagliari, 26.02.2023

Il CTU – Ing. Corrado Pala

