

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. R.G. Es. 234/2021

Promosso da Credit Agricole Italia S.p.A.

Contro



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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Studio Tecnico Geometra Franco Bacchiddu
Via Logudoro n. 48 – Cagliari
Tel. 070 654069
Cellulare 347 7257151
email francobacchiddu@libero.it
pec franco.bacchiddu@geopec.it

Tribunale di Cagliari Esecuzione Immobiliare n. R.G. Es. 234 / 2021
relazione tecnica
Consulente Geometra Franco Bacchiddu

1 - PREMESSA.

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto Geometra Franco Bacchiddu nato a Cagliari il 11 Novembre 1971 con studio in Cagliari Via Logudoro n. 48, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari con il n. 2417 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, veniva nominato in data 27/11/2022 perito estimatore nel presente procedimento di esecuzione immobiliare e veniva così incaricato:

- 1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta dalla Cancelleria.
- 2) a) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si rilevi necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio; c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal comune del luogo dove è stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.
- 3) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini, e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).
- 4) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato



l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

- 5) Proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità.
- 6) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 40 della L. 47/1985, è richiesto che le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 del d P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o non per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
- 7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
- 8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078;



- 9) Accerti se l'immobile è "libero" o "occupato dal debitore o suoi familiari" e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento" oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.
- 11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
- 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) Predisponga la check list dei principali controlli effettuali sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

1 – Informativa per il debitore

Con raccomandate A.R. n. 20072978211-9 del 13/06/2023, inviata alla [REDACTED] con pec inviata in data 22/05/2023 all'Avvocato Del Moro, procuratore costituito nella procedura esecutiva per [REDACTED] il sottoscritto ha inviato l'informativa per il debitore predisposta dalla cancelleria.



RISPOSTA AI QUESITI

2 a) – Documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

Nel fascicolo della procedura risulta depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino alla data del 10/09/2021.

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'ispezione integrativa, a partire dal 10/09/2021 fino al 30/08/2023, che ha dato esito negativo ovvero nessuna ulteriore formalità trascritta sull'immobile;

2 b) – Elenco Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

Sulla base della documentazione in atti e delle ulteriori verifiche eseguite, si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile oggetto di esecuzione sito in Comune di Carloforte così attualmente identificato:

- catasto fabbricati Foglio 1 particella 32 sub 9 graffato con le particelle 196 e 197
abitazione categoria A/7 classe 2 vani 2;

Località Isola Piana Edificio 12 Interno 9; Piano Terra.

▪ Ipoteca volontaria per Euro 160.000,00 a garanzia del mutuo fondiario di € 80.000,00
iscritta il 07/10/2008 Cas. 33878 Art. 6259

a favore di Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A.

contro [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile

▪ Ipoteca legale di € 172.798,00 a garanzia del debito capitale di € 86.399,07
iscritta il 06/09/2017 Cas. 25326 Art. 3587

a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma

contro [REDACTED] gravante sulla quota ½ di proprietà dell'immobile

▪ Verbale di Pignoramento immobiliare n. 2257/2021 notificato il 14/06/2021 trascritto
il 19/07/2021 Casella 23555 Articolo 17453

a favore di Credit Agricole Italia SpA con sede a Parma

contro [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'immobile;

Nel certificato notarile, tra le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'ultimo ventennio, viene segnalato anche il seguente titolo:

- Scrittura privata autenticata in data 10/04/2018 dal Notaio Andrea Lops Repertorio 360101/36454 trascritta il 18/04/2018 Cas. 11358 Art. 8622 portante ad oggetto il contratto di locazione ultranovennale tra i coniugi [REDACTED] e il Signor [REDACTED] nato a Firenze [REDACTED]. Durata del contratto dieci anni dal 10/04/2018 al 10/04/2028 rinnovabile per ulteriori dieci anni salvo esplicita disdetta da comunicarsi ai sensi di legge entro mesi sei dalla scadenza.

Dalla lettura dei passaggi di proprietà dichiarati nel certificato notarile sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio sugli immobili pignorati.

2 c – Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica

Non essendo state depositate le mappe censuarie e la planimetria nel fascicolo telematico, il sottoscritto ha estratto dall'ufficio Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate la mappa terreni e la planimetria dell'abitazione.

2 d – Atto di provenienza ultraventennale

Gli atti di provenienza sono citati nel certificato notarile presente nel fascicolo telematico.

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

Nel fascicolo non risulta depositato il certificato di stato civile dei signori [REDACTED] [REDACTED] che all'epoca di acquisto dell'immobile erano coniugati con il regime della comunione legale dei beni. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere i certificati e l'estratto di matrimonio con annotazioni a margine che si allegano.



Il pignoramento è stato regolarmente notificato ad entrambi i coniugi comproprietari.

3 - Descrizione degli immobili

In data 03 Agosto 2023, previo avviso concordato con il comproprietario Signor [REDACTED] mi sono recato sull'Isola Piana per eseguire, come ordinato nell'incarico ricevuto, il necessario accesso all'interno dell'immobile pignorato.

L'abitazione si trova sull'Isola Piana in territorio comunale di Carloforte, raggiungibile solo via mare con natante privato o con la barca a disposizione dei proprietari delle abitazioni, con partenza ad orari prestabiliti dal porto turistico di Portoscuso.

L'abitazione pignorata è identificata con il numero di interno 9, si trova nel settore est, al piano terra dell'edificio 12 che è il medesimo corpo di fabbrica dove si trovano anche la reception e gli uffici dell'amministrazione.

L'appartamento di tipologia "monovano" si sviluppa al solo piano terra e trova accesso dal tratto di cortile pertinenziale che affaccia su area verde e camminamento condominiale denominata "la piazzetta". E' costituito da un unico vano con zona cottura e bagno oltre alle porzioni di cortile pertinenziale sul fronte principale e sul retro. Il bagno, la zona cottura e una parte dell'unico vano sono stati soppalcati al fine di ricavare un ambiente sovrastante dove si trovano posizionati un letto matrimoniale, un letto singolo e alcuni arredi. Nel complesso l'immobile si trova in discrete condizioni di uso e manutenzione. Sono funzionanti l'impianto idrico ed elettrico che è dotato di solo salvavita. Il bagno appare completo di tutti i sanitari con adeguata rubinetteria. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e sono dotati di portellone oscurante. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento interno dell'abitazione ed il cortile retrostante sono interamente piastrellati.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e materiali si rimanda al dettaglio delle fotografie allegate.



Dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo sono risultate le seguenti superfici calpestabili: vano e zona cottura mq. 23,00 (compreso armadiatura a muro e scale di accesso al soppalco); bagno mq. 3,75; giardino antistante l'ingresso mq. 31,50; cortile retrostante mq. 13,70; soppalco mq. 13,40.

L'abitazione confina ad est e ad ovest con proprietà Condominio Villamarina, a nord con l'abitazione identificata al catasto fabbricati con la particella 32 sub 10 interno 10.

Attualmente l'immobile pignorato è identificato con i seguenti dati catastali:

Comune di Carloforte; Foglio 1 particella 32 sub 9 graffata con le particelle 196 e 197; categoria A/7 classe 2 vani 2; rendita € 129,11; Superficie catastale mq 37; Località Isola Piana Interno 9; Piano Terra.

L'abitazione è inserita nel complesso condominiale denominato "Condominio Villamarina" che comprende tutta una serie di beni comuni che sono descritti nell'atto e relativa planimetria ad esso allegata, rogito Notaio Ilario Marsano dell'11/01/1980 Rep. 2273 trascritto a Cagliari il 11/02/1980 Cas. 2924 Art. 2392. La descrizione dei beni comuni viene riportata anche nel certificato notarile depositato nel fascicolo telematico della procedura, nel quadro D relativo all'atto di acquisto dei Signori XXXXXXXXXX

Di seguito si riporta lo stralcio del certificato notarile che descrive gli aspetti, le proprietà e i determinati vincoli:

E' stato precisato che: i beni comuni
a): sono di proprietà comune ed indivisibile dei proprietari di tutte le costruzioni site nell'Isola Piana, in proporzione dei valori di proprietà, quali risultano nella tabella allegata sub. a del regolamento di condominio:

1) tutte le aree scoperte dell'Isola Piana e dei Ratti e dei Topi, ad eccezione: a) dei giardini e dei patii tinteggiati in verde nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera a ad atto a rogito notaio Ilario Marsano dell'11 gennaio 1980, raccolta 1235, registrato a Genova il 30 gennaio 1980 n. 2273, trascritto a Cagliari l'11 febbraio 1980 nn. 2924/2392, che sono di proprietà degli appartamenti ai quali sono annessi; b) della parte del giardino circostante il palazzotto, tinteggiata in verde nella precitata planimetria allegata al detto atto sotto la lettera a, che è annessa al piano terreno di detto palazzotto;

2) i due locali siti nella testata sud dell'edificio n.12;

3) il locale più servizi, sito nella testata sud dell'edificio numero 12; 4) il locale sito nella testata sud dell'edificio numero 12. i locali di cui ai numeri 2) 3) 4) sono destinati a servizi e/o utilità del Condominio, quali -a titolo di esempio- uffici dell'amministrazione, alloggio del custode, infermeria;

5) la costruzione sita a nord della casa del Rais con la entrostante centrale elettrica; 6) la campata di levante del ricovero imbarcazioni ubicata nella piazza grande, parte della quale viene lasciata per le necessità delle imbarcazioni in servizio comune.

La parte che rimane disponibile esaurite tali necessità, viene adibita ad officina meccanica (con facoltà del Condominio di darla anche in affitto a terzi), deposito di parti staccate di imbarcazioni, deposito di carburante e attività similari, con esclusione di rimessaggio imbarcazioni dei condomini. 7) la

piccola chiesa ubicata nel parco dietro il palazzotto;
8) il locale sito in aderenza all'edificio numero 10 destinato ad ospitare la centrale telefonica della s.i.p.; 9) il porticato della meridiana che si sviluppa nell'angolo nord-est della piazza grande, il quale e' dato in uso perpetuo al proprietario degli attigui locali destinati a ristorante per la sistemazione dei tavoli, che, peraltro, dovranno essere sistemati in modo da non intralciare il passaggio; 10) le due piscine; 11) i due campi da tennis; 12) i locali e le entrostanti apparecchiature per la produzione di acqua calda e la relativa rete di distribuzione. i beni sopra elencati sono tinteggiati in rosso nella precitata planimetria allegato "a" al suddetto atto. 13) le cisterne, i pozzi, la relativa rete di distribuzione; 14) l'intera rete fognaria, compresi i pozzetti di raccolta, gli impianti di sollevamento, il depuratore e l'impianto di allontanamento dell'acqua dal depuratore. b) sono di proprieta' comune ed indivisibile dei proprietari delle unita' immobiliari dei singoli edifici, tutte le parti che per legge sono comuni agli edifici stessi. per la particolare caratteristica del complesso, per le inter connessioni esistenti tra i beni dello stesso tutte le costruzioni dell'isola piana sono costituite da unico condominio. unita' immobiliari aventi destinazione d'uso le seguenti unita' immobiliari sono destinate alle attivita' a fianco di ciascuna indicate: a) gli appartamenti, destinati ad uso abitazione; b) i locali siti al piano terreno del palazzotto, destinati a ristorante e/o bar; c) i tre locali siti al piano terreno della testata ovest dell'edificio numero 10 nel portico della meridiana, destinati a ristorante e/o bar; d) i tre locali siti nel portico della meridiana angolo nord est, destinati alla rivendita al minuto di generi alimentari e di articoli vari; e) il locale sito nel portico della meridiana, testata sud, destinato alla rivendita al minuto di carni; f) i due locali siti nell'isolotto dell'olio, destinati a bar, discoteca e pizzeria. i titolari degli esercizi gestiti nei detti locali, per modificare gli articoli merceologici della loro attivita', devono avere autorizzazione dell'assemblea dei condomini con deliberazione da assumersi a maggioranza semplice. l'esercizio di altre attivita' commerciali nell'Isola Piana e nell'Isola dei Ratti e dei Topi, fatta eccezione per la vendita del pesce effettuata direttamente da pescherecci, e' soggetta all'autorizzazione dell'assemblea dei condomini con deliberazione da assumersi a maggioranza semplice. e' vietato destinare gli appartamenti ad uso diverso da quello di abitazione. energia elettrica la conduzione della centrale elettrica spetta al condominio che provvede, tramite l'amministratore, affinche' la produzione di energia elettrica sia sufficiente alle esigenze di tutti gli utenti. l'energia elettrica -per la sua natura di servizio essenziale sia per il condominio, sia per i condomini- dovra' essere erogata continuativamente e cosi' senza interruzione e/o sospensione,

neanche nei mesi di bassa stagione e nei mesi di transizione, gli utenti non possono superare gli sfasamenti ammessi dall'Enel in campo nazionale. gli impianti degli appartamenti sono forniti di un limitatore di potenza e gli impianti dell'albergo, dei negozi e dei ristoranti sono forniti di contatori. giardini condominiali e privati tutti gli spazi condominiali sono soggetti alla manutenzione del condominio. i giardini privati prospicienti su aree condominiali sono essi pure soggetti alla manutenzione del condominio. i tipi di piantumazione e le modalità degli interventi sono determinati dall'assemblea dei condomini con deliberazione presa a maggioranza semplice. il servizio dei collegamenti con Carloforte e Portovesme era affidato, fino al 31 dicembre 1982, alla citata

"Villamarina s.p.a.", che lo svolgeva con le modalità e alle condizioni specificate all'articolo 4 -capo v- del regolamento condominiale di cui infra. Attualmente il servizio e' svolto da imbarcazioni nella disponibilità del condominio. i collegamenti - data la loro natura essenziale sia per il condominio che per i condomini- dovranno essere esercitati continuativamente, e così non potranno mai essere interrotti e sospesi, neanche nei mesi di bassa e intermedia stagione.

La parte acquirente si è impegnata per se', suoi successori ed aventi causa, ad accettare e si e' obbligata a fare osservare, il regolamento di condominio che trovasi depositato in atti Notaio Alberto Floris con verbale in data 17 ottobre 1979, rep.4940, registrato a Cagliari il 5 novembre 1979 n.12502, ivi trascritto l'8 novembre 1979, casella 19566, art. 16222.

La parte acquirente si e' dichiarata edotta di tutti gli obblighi nascenti dalla licenza edilizia di cui in premessa e, in particolare, per quanto concerne la destinazione dell'isola dei Ratti e dei Topi, e si e' dichiarata altresì edotta dell'atto di assunzione delle opere di urbanizzazione primaria nei confronti del comune di Carloforte, autenticato nelle firme dal Notaio Andrea Castello di Genova in data 18 luglio 1975, repertorio 8013, registrato a Genova il 21 luglio 1975 n.ro 9336, volume 1010.

In relazione alle proprietà condominiali, la parte acquirente ha preso atto della facoltà e del diritto della citata "Impresa Edile Gianfranco Garaventa s.p.a.", di adeguare le proprietà condominiali, la destinazione degli immobili di cui all'articolo 3, capo 1, del regolamento di condominio, le norme e le tabelle di riparto per quanto riguarda beni e servizi comuni allo stesso edificio o comuni a più edifici o all'intero complesso, alle condizioni di fatto che si verificano ad ultimata costruzione dell'intero complesso e, pertanto, ha accettato il mandato conferito alla Società stessa, per la modifica e/o rettifica ed integrazione delle norme condominiali e delle tabelle di riparto spese, per consentire, ove ritenuto necessario, la trascrizione delle varianti a rispettivo favore e a carico della parte acquirente medesima, nonché la possibilità di integrare il regolamento di condominio, come previsto all'articolo 2, capo v, del regolamento stesso.

I millesimi di proprietà generale "Tabella A" spettanti all'appartamento pignorato sono 3,182 come comunicato dall'Amministratore del condominio.

4 - Conformità tra descrizione attuale e quella nel pignoramento

I dati indicati nel pignoramento sono conformi agli attuali dati catastali dell'immobile.

5 - Conformità catastale.

Risulta depositata, presso l'Ufficio Servizi Catastale dell'Agenzia delle Entrate, la planimetria dell'abitazione con le aree pertinenziali esclusive.

Si riscontrano alcune differenze con lo stato di fatto. Differisce l'indicazione dell'altezza interna di metri 3,30 indicata, contro quella di 3,65 rilevata al solaio del primo piano (a meno che il tecnico che ha provveduto al deposito della planimetria non abbia preso l'altezza all'intradosso della trave esistente). Il cortile antistante l'ingresso presenta un perimetro leggermente diverso che può essere dipeso dalla crescita della siepe posta a confine. Il soppalco esistente non è raffigurato e, a tal proposito, si ritiene di non dover chiedere autorizzazione al Giudice per apportare le variazioni all'attuale planimetria catastale, perchè detto manufatto è da ritenersi insanabile come descritto al successivo punto 6.

Qualora l'Ill.mo Signor Giudice ritenesse necessario che si debba eseguire la variazione catastale per correggere l'indicazione dell'altezza interna e il corretto perimetro del cortile, il sottoscritto esperto nominato può predisporre la pratica docfa per una esatta rappresentazione grafica.

6 – Conformità urbanistico – edilizia.

Dall'accesso agli atti eseguito con prot. 667 del 26/01/2023, presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Carloforte, è risultato che il complesso edilizio è stato autorizzato dal Comune di Carloforte con una prima Licenza Edilizia n. 24/U.T. del 22/07/1975 Prot. 492/1975 rilasciata per la costruzione e ristrutturazione finalizzata alla realizzazione di un centro turistico monoricettivo.

Successivamente, con Concessione Edilizia n. 36 del 22/05/1980 Pratica n. 14/1980 è stata autorizzata la variante lato est del centro turistico monoricettivo di cui al progetto approvato con il n. 12 nella seduta della Commissione Edilizia del 05/05/1980.



Non appare rilasciata nessuna dichiarazione di agibilità per l'abitazione o perlomeno, il Comune di Carloforte, non ha dato riscontro alla richiesta consegnando unicamente i documenti tecnici precedentemente elencati.

Dal raffronto dell'ultimo progetto approvato con lo stato di fatto riscontrato, l'abitazione pignorata oggetto di esecuzione immobiliare, non appare conforme

Di seguito si elencano le difformità riscontrate:

- il soppalco esistente, realizzato sopra il bagno e la zona cottura e parte del vano soggiorno / letto non risulta autorizzato. Inoltre, nel soppalco, è stata realizzata una piccola apertura finestrata circolare di circa 45 cm;
- la zona cottura si trova nel disimpegno di separazione tra il vano soggiorno / letto e il bagno; tra l'altro la posizione della zona cottura non è indicata nel progetto poiché l'alloggio, graficamente, prevede unicamente soggiorno / letto, disimpegno e bagno;
- nel vano soggiorno/ letto sono stati realizzati due setti murari laterali a parziale sostegno del soppalco.
- nel bagno è stata realizzata una nicchia nel muro perimetrale per l'alloggiamento del lavabo. Anche il muro perimetrale del soggiorno (lato sud) appare leggermente "allargato" di circa 12 cm;

Per ciò che riguarda l'esistenza di concessioni in sanatoria o pratiche di condono edilizio depositate, il Comune di Carloforte non ha dato riscontro positivo alla specifica richiesta.

Le difformità riscontrate, che riguardano: la realizzazione del soppalco; l'apertura finestrata circolare; la nicchia nella muratura del bagno; il leggero allargamento del soggiorno; la posizione della zona cottura non appaiono sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, in quanto le ragioni del credito (anno 2008) sono successive all'entrata in vigore dell'ultima Legge di condono edilizio applicabile e cioè la Legge 326/2003.

Dette difformità / abusi presenti non sono sanabili neanche con un accertamento di conformità o, per la precisione, in sanatoria edilizia prevista dall'attuale normativa



edilizia in vigore poichè, i medesimi, non rispettano i requisiti stabiliti dalle norme tecniche / urbanistiche e dalle norme igienico sanitarie, oltre a sfiorare i parametri di superficie coperta già autorizzata per il corpo di fabbrica nel quale è collocata l'unità abitativa. L'altezza minima prevista per bagni, disimpegni e ripostigli non può essere inferiore a metri 2,40. Il soppalco realizzato determina un'altezza nella zona sottostante di metri 2,27.

I costi necessari per la rimozione degli abusi insanabili nell'immobile e il ripristino allo stato autorizzato come da progetto si possono stimare sommariamente in € 4.400,00 e consistono nella rimozione del soppalco, chiusura della piccola apertura circolare sulla facciata, chiusura della nicchia realizzata nel bagno e spostamento del lavabo, ripristino dello spessore del muro (lato sud) del vano soggiorno / letto, spostamento della zona cottura nel vano principale, installazione di una porta di separazione tra il vano principale e il disimpegno, ripristini murari vari.

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

Unico lotto.

8 – Altri proprietari

L'immobile è pignorato per la quota dell'intera proprietà dei Signori [REDACTED]
[REDACTED]

9 – Immobile libero o occupato

Dalla ispezioni effettuate risulta trascritta, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Cagliari, la scrittura privata autenticata in data 10/04/2018 dal Notaio Andrea Lops Repertorio 360101/36454 pubblicata il 18/04/2018 Cas. 11358 Art. 8622 portante ad oggetto “contratto di locazione uso abitativo con patti in deroga alla Legge 392/1978” tra i coniugi [REDACTED] e il Signor [REDACTED] nato a [REDACTED]



La durata del contratto è di dieci anni dal 10/04/2018 al 10/04/2028 rinnovabile per ulteriori dieci anni salvo esplicita disdetta da comunicarsi ai sensi di legge entro mesi sei dalla scadenza ovvero entro il 10/10/2027. Il canone annuo stabilito è di € 1.800,00 da versarsi in rate mensili anticipate di euro 150,00 ciascuna.

Nel contratto le parti hanno concordato che il canone dei primi 5 (cinque) anni venga corrisposto in unica soluzione alla firma previa riduzione del 15% sull'importo totale dei canoni pagati in anticipo. L'ammontare complessivo di euro 7.650,00 risulta quindi già pagata per la locazione fino alla data del 10 Aprile 2023.

Nel contratto viene stabilito che il conduttore prende interamente a suo carico le spese relative alla gestione e all'ordinaria manutenzione dell'immobile comprese le spese condominiali quantificate nella misura di Euro 2.700,00 annui.

Per tutti i dettagli si allega la copia integrale del titolo trascritto.

Come specificatamente richiesto nel quesito si esprime il giudizio di incongruità del canone di locazione annuo pattuito in € 1.800,00.

Mediamente, per il solo periodo estivo, i valori di locazione degli appartamenti sull'Isola Piana, di identica tipologia, sono di circa € 800 a settimana per il mese di Agosto e di € 650 per le settimane dei mesi di Giugno, Luglio e Settembre.

Il deprezzamento subito dall'immobile, in caso di offerta in vendita con locazione in corso, al canone annuo stabilito di € 1.800,00, si può attestare oggi, a cinque anni dalla scadenza del contratto di locazione, nell'ordine del 12 %.

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

Negativo

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

Da quel che si è potuto accertare non esistono tali vincoli.

12 – Gravami (censo, livello e usi civici)

Negativo.



13 – Valore degli immobili

La superficie netta dell'immobile pignorato con relative pertinenze è già stata elencata al punto 3 della relazione. La superficie commerciale calcolata è di mq. 46,00 ed è stata ottenuta secondo i principi dettati dalla dottrina dell'estimo civile che, per immobili di questa tipologia, tiene conto dei seguenti criteri nel calcolo:

- 100 % delle superfici coperte calpestabili, della tramezzatura interna e della muratura esterna fino allo spessore di cm. 40;
- 50 % del muro perimetrale di confine con altra proprietà;
- 30 % della superficie dei cortili esclusivi pertinenziali;

Non viene presa in considerazione, ai fini del calcolo della superficie commerciale, quella del soppalco perchè non autorizzata e computata in demolizione.

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

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

Valori Agenzia Entrate sugli atti di acquisto:

Compravendita di Maggio 2023 immobile categoria A/7 mq. 91	€ 130.000;
Compravendita di Maggio 2023 immobile categoria A/7 mq. 57	€ 170.000;
Compravendita di Marzo 2023 immobile categoria A/7 mq. 73	€ 48.000;
Compravendita di Febbraio 2023 immobile categoria A/7 mq. 34	€ 35.000;
Compravendita di Dicembre 2022 immobile categoria A/7 mq. 82	€ 205.000;
Compravendita di Ottobre 2022 immobile categoria A/7 mq. 35	€ 40.000;
Compravendita di Settembre 2022 immobile categoria A/7 mq. 28	€ 37.464;
Compravendita di Settembre 2022 immobile categoria A/7 mq. 39	€ 70.000;



Attualmente, dalla consultazione degli annunci delle Agenzie Immobiliari, risulta in vendita un'abitazione sull'Isola Piana al piano terra di mq. 47 ad un prezzo di 65.000.

Dall'analisi dei valori ricavati si è ottenuta un'ampia forbice di valori all'interno dei quali si colloca anche l'immobile in oggetto. A giudizio del sottoscritto il valore di mercato dell'immobile si può attestare a € 75.000 determinato da un valore di € 1.630 a metro quadrato di superficie commerciale.

Il valore di mercato attribuito tiene conto dello stato d'uso e manutenzione dell'immobile, dell'assenza della garanzia per eventuali vizi del bene venduto, del costo di € 4.400 da sostenersi per l'eliminazione degli abusi e difformità progettuali, delle spese condominiali insolute e del deprezzamento subito per il possesso a terzi, secondo il contratto di locazione ultranovennale riportato al punto 9 della relazione.

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

Dalle informazioni avute dall'Amministratore del Condominio Villamarina le spese di gestione ordinaria a carico dell'unità abitativa in oggetto deliberate per l'anno 2023 ammontano a € 3.872,57.

Risulta, alla data odierna, l'importo corrisposto di € 2.904,57 e l'importo residuo fino al 31/12/2023 di € 968,00.

Le spese straordinarie deliberate per l'anno 2023, per un importo di € 177,88, risultano pagate.

Non ci sono debiti scaduti relativi ad anni precedenti .

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

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

IL CONSULENTE

Geometra Franco Bacchiddu

Cagliari 11 Settembre 2023

Tribunale di Cagliari Esecuzione Immobiliare n. R.G. Es. 234 / 2021

relazione tecnica

Consulente Geometra Franco Bacchiddu

17



Documentazione allegata

- fotografie interne ed esterne;
- visura catastale storica;
- planimetria catastale dell'immobile;
- stralcio mappa catastale;
- concessione edilizia, variante ed elaborati grafici allegati;
- contratto di locazione ultranovennale trascritto;
- certificati stato civile ed estratto di matrimonio con annotamenti a margine;
- planimetria dello stato di fatto dell'immobile;
- check list dei controlli sulla documentazione art. 567 comma secondo c.p.c;

