



TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N° R.E.S. 443/2016



Giudice delle Esecuzione:
Dott.ssa FLAMINIA IELO

Rinvio al 30.01.2024

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Con provvedimento in data 11.02.2021, il sottoscritto

presso il TRIBUNALE DI CAGLIARI

all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, veniva nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa FLAMINIA IELO C.T.U. nella procedura esecutiva R.ES. n. 443/2016.

In data 12.02.21 estraeva le planimetrie dell'immobile depositate presso l'Agenzia del Territorio.

Il 19.02.21 prestava giuramento di rito impegnandosi a rispondere ai quesiti sotto indicati e precisamente:

- 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; alleggi, 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.

OPERAZIONI PROPEDEUTICHE

RISCONTRI CONSEGUENTI A OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO.

- **ACCESSO ATTI presso il comune di Capoterra.**

Risultando necessaria l'individuazione dell'immobile sia nel territorio che presso la documentazione urbanistica e non risultando né nel fascicolo telematico che in quello depositato presso la cancelleria, procedeva con la richiesta di accesso agli

[REDACTED]

atti presso il comune di Capoterra, che, come si chiarirà successivamente, si sarebbe dimostrato particolarmente complesso dal momento che, viste le modalità di archiviazione degli Uffici Tecnici per nome del titolare della licenza o Concessione Edilizia, non si trovava alcuna documentazione.

In **data 05.03.2021** inviava pertanto per via telematica la prima richiesta di accesso atti, ricevendo risposta di accettazione in data **22.04.2021**.

- **1° ACCESSO ATTI presso il comune di Capoterra del 24.05.2021.**

In data 24.05.2021, dopo numerose sollecitazioni rappresentate anche nelle istanze n.1 e 2, a seguito di comunicazione per le vie brevi, il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico [REDACTED]

[REDACTED] riceveva una documentazione a nome dell'esecutato, che però non risultava quella relativa agli immobili di cui è causa.

Considerato come detto la tipologia di archiviazione degli uffici tecnici, che privilegia il nominativo del titolare della pratica, il sottoscritto, analizzata la relazione notarile e segnatamente le trascrizioni a favore, arrivava a capire sotto quale nome fosse intestata la pratica edilizia inerente gli immobili di cui è causa.

Si evinceva infatti come il comune di Cagliari avesse acquistato gli immobili dalla società realizzatrice "CENTRO MARKET SRL" (che li aveva realizzati alla fine degli anni 80), con atto Not. Contu del 10.07.1992 rep.319197 rac. 36810 e contestuale rettifica dello stesso Not. Contu nella stessa data cas.17423 art.12261 per un mero errore materiale. Vedi all. C. della relazione notarile dott. Enrico Ricetto.

Informazione che permetteva successivamente ai tecnici di individuare la pratica n.14 del 21.05.1982, relativa alle parti interessate dalla procedura con gli estremi indicati di cui alla domanda e precisamente : loc. TORRE DEGLI ULIVI SETT B n. 154/12 in C.U. Foglio 34, Particella 260 SUB.5 - 6 di proprietà di:

[REDACTED]

• [REDACTED]

Successivamente in data 14.07.21 veniva infatti contattato [REDACTED] comunicava di avere individuato la pratica n. 14 del 21.05.1982, relativa agli immobili interessati dalla procedura (con gli estremi di cui alla domanda di accesso) e precisamente: loc. [REDACTED] ma anche una pratica di condono annessa.

Successivamente in data 14.06. [REDACTED] comunicava di avere recuperato la pratica urbanistica n. 14 del 21.05.1982 ma di non avere ancora recuperato quella relativa al condono edilizio e, successivamente, di avere presso il suo Ufficio anche quella relativa al condono edilizio che si sarebbe potuta analizzare nei giorni successivi.

Dopo tale comunicazione [REDACTED] che tutto l'Ufficio Tecnico risultavano telefonicamente irreperibili, così come assolutamente irraggiungibile l'ufficio Accesso agli Atti.

Pertanto considerato che, come [REDACTED] pratica relativa risultavano rintracciata e consultabile, il sottoscritto C.T.U., in data 26.07.21 inviava una mail certificata di sollecito al responsabile dell'Ufficio Tecnico di Capoterra, chiedendo di poterne prendere visione ed averne copia in formato digitale con la massima urgenza e contestualmente informando la G.E. con una comunicazione formale in Cancelleria Telematica.

In seguito a tale richiesta il sottoscritto C.T.U. in data **29.07.2021**, previa comunicazione per le vie brevi, si recava presso il Comune di Capoterra, dove riceveva copia la documentazione relativa al fascicolo abitativo dell'immobile

[REDACTED]

intestato ai sig.ri di cui sopra e meglio indicati nelle due richieste già effettuate. Con la collaborazione [REDACTED] veniva pertanto analizzata tutta la documentazione in atti relativa all'immobile di causa.

Dall'analisi degli elaborati sia di [REDACTED] che di condono allegati con Conc.Ed. prot.217/05.01.2010, si appurava inoltre l'esistenza di un ulteriore progetto di variante in corso d'opera n.37 del 03.03.1988, che veniva indicato negli elaborati di riferimento del condono, con il n. 38 del 1988.

Si chiedeva pertanto, con cortese sollecitazione, di poter visionare tutta la pratica ed averne successivamente una copia in formato digitale.

[REDACTED] di aver recuperato anche la variante in corso d'opera.

In data 16.09.2021 previa comunicazione per le vie brevi, si recava presso il Comune di Capoterra dove [REDACTED] analizzava gli atti e riceveva copia informale della documentazione utile all'esecuzione.

Il 21.11.21, venivano pagati gli oneri Comunali.

In data 07.12.22 si recava presso L'ufficio Tecnico di Capoterra [REDACTED] analizzava una prima volta lo stato dei luoghi e riceveva conferma della presenza nel complesso di un abuso non sanabile e varie altre differenze dalla concessione edilizia condonabili.

In data 18 sett. 23 si recava presso [REDACTED] e riceveva conferma della sanatoria degli abusi inerenti il piano terra, della sanabilità di quelli inerenti il piano alto relativi allo stato di variazione degli interni, ma l'impossibilità di quello relativo al vano pluriuso studio/locale palestra, ottenuto con la realizzazione della chiusura della zona terrazza.

[REDACTED]

ACCESSO SUI LUOGHI E INDIVIDUAZIONE DEI BENI.

In data **10.08.2021** con racc. A/R n. 153242562670, comunicava all'esecutato l'inizio delle operazioni peritali presso i luoghi dell'esecuzione per il giorno **23.08.2021 alle ore 17,00.**

La A/R risultava consegnata e ritirata 12.08.2021 alle ore 13.09 ma non rientrava.

Accesso N.1 del 23-08-2021 alle ore 17.00.

Nonostante il non rientro della A/R, il sottoscritto C.T.U. previo chiarimento telefonico, si recava presso i luoghi di causa, nella LOTT. TORRE DEGLI ULIVI in Capoterra.

Erano presenti [REDACTED]. Con il riscontro della documentazione in atti, il sottoscritto C.T.U. prendeva visione dei luoghi e ne annotava sommariamente le caratteristiche.

Dal sopralluogo sommario si evinceva la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi (relativamente agli interni) e la planimetria catastale allegata agli atti, lo stato di variante e lo stato di condono succitato, con le differenze di cui meglio si tratterà successivamente.

Effettuata una ripresa fotografica chiudeva il sopralluogo e ne fissava uno ulteriore per il proseguimento delle operazioni peritali per il 18/09/21 ore 09.00, e poter acquisire l'ulteriore documentazione presso gli Uffici del Comune di Capoterra.

Successivamente [REDACTED] per mail la impossibilità alla presenza per tale data per motivi di lavoro.

Accesso che veniva rimandata per le vie brevi al 25.09.2021

Accesso N.2 del 25-09-2021 alle ore 09.40.

Era presente [REDACTED] che ci assisteva per tutta la durata dell'accesso.

Venivano effettuate le misurazioni al piano alto e verificato la non corrispondenza

[REDACTED]

con le tavole di variante e di condono del 2010.

Effettuata una ulteriore ripresa fotografica, ne comunicava uno ulteriore per il proseguimento delle operazioni peritali per altra data da concordare.

Chiudeva l'accesso alle ore 10.40.

Per le vie brevi si concordava l'ulteriore accesso per il 27.04.22

Accesso n.3 del 27/04/2022 alle ore 10,00.

Erano presenti [REDACTED]

Venivano eseguiti ulteriori rilievi di verifica del piano alto.

❖ **RISPOSTE AI QUESITI**

1) provveda – ad inviare all'esecutato_etc L'informativa è stata consegnata all'atto del primo accesso.

2) verifichi, a) prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. etc

La documentazione notarile allegata risulta perfettamente esaustiva.

b) La relazione notarile, di cui all'art. 567-2° comma C.P.C., depositata in atti relativamente all'immobile di cui all'esecuzione, redatta dall'Avv. FABRIZIO FADDA – NOTAIO Via Cagliari n. 74 - 09012 CAPOTERRA (CA) Pratica Ventennale: 2359 Creditore: Banco di Sardegna Spa, risulta esaustiva e così certifica:

ALLEGATO "A" GENERALITA'DELLA DITTA

[REDACTED]

ALLEGATO "B" DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

COMUNE: CAPOTERRA (CA)

Unità immobiliare, in località Torre degli Ulivi, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due locali ad uso cantina, corridoio, bagno e cortile di proprietà esclusiva al piano terra, sala, disimpegno, bagno, cucina e terrazze al piano primo.

N.C.E.U: F.34 Mapp.260/5 Vani 8,5 Cat.A/2 CL.6 Rendita euro 724,33

F.34 Mapp.260/6

- Costituzione del 11/06/1992 e Classamento automatico del 30/08/1991 in atti dal 11/06/1992 n.81B1/1991 del F.5 mapp.260/5.
- Variazione per Rettifica d'Ufficio del 09/05/2002 n.4054.1/2002, protocollo n.172622, viene attribuito il F.34 mapp.260/6 graffato al F.34 Mapp.260/5.
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 27/03/2007 n.28326.1/2007, protocollo n.CA0229786.

ALLEGATO "C"

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

- 1) Rogito Contu Felice in data 10/07/1992, repertorio n. 319197, raccolta n.36810
Compravendita favore: Comune di Cagliari
contro: Centro Market S.r.l.
Abitazione sita in Capoterra, località Torre degli Ulivi
N.C.E.U. F.34 Mapp.260/5 Vani 8,5
All'immobile è stata attribuita la pertinenza quale corte esclusiva distinta col Mapp.260/6.
Si richiama regolamento di condominio del comparto già depositato con atto rogito Alberto Floris del 14/07/1977 rep.2959, trascritto a Cagliari il 08/08/1977, cas.12750 art.10720 a cui le parti fanno pieno riferimento come se qui fosse integralmente ripor tato.
Trascritta a Cagliari il 21/07/1992, registro generale n.17423, registro particolare n.12261.
- 2) Rogito Contu Felice in data 10/07/1992, repertorio n.319197, raccolta n.36810
RETTIFICA alla compravendita del 21.07.1992 cas. 17423 art 12261

favore: Comune di Cagliari

contro: Centro Market S.r.l.

Abitazione sita in Capoterra, località Torre degli Ulivi

N.C.E.U. F.34 Mapp. 260/5

Si precisa che la presente nota in rettifica di quella della 21.07.1992 nn 18423/12261, in quanto per mero errore materiale venivano erroneamente descritti alcuni dati catastali (mapp.260/11-12) ed inoltre venivano omessi i dati catastali del bene comune identificato col Mapp.260/13

Trascritta a Cagliari il 04/12/2007, registro generale n.47939, registro particolare n.31465

3) Rogito Ercole Bartoli in data 09/11/2009, repertorio n.115757, raccolta n.26706

Cessione

[REDACTED]

contro: COMUNE DI CAGLIARI

[REDACTED]

Unità immobiliare, sita in Capoterra, località Torre degli Ulivi, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due locali ad uso cantina, corridoio, bagno e cortile di proprietà esclusiva al piano terra, sala, disimpegno, bagno, cucina e terrazze al piano primo.

N.c.e.u.F.34 Mapp.260/5 Vani 8,5

F.34 Mapp.260/6.

L'unità immobiliare in oggetto non potrà essere alienata, neppure parzialmente, né esserne modificata la destinazione d'uso per un periodo di 10 anni dalla data di registrazione del presente contratto di acquisto.

Trascritta a Cagliari il 17/11/2009, registro generale ri.37082, registro particolare n.26124.

Rogito Ercole Bartoli in data 22/02/2011, repertorio n.117042, raccolta n.27572

Costituzione di fondo patrimoniale

Unità immobiliare, sita in Capoterra, località Torre degli Ulivi, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due locali ad uso cantina, corridoio, bagno e cortile di proprietà esclusiva al piano terra, sala, disimpegno, bagno, cucina e terrazze al piano primo.

N.C.E.U F.34 Mapp.260/5 Vani 8,5

F.34 Mapp.260/6.

Trascritto a Cagliari il 28/02/2011, registro generale n.5669, registro particolare n.3985,

ALLEGATO "D

Iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli

1) Rogito Ercole Bartoli in data 09/11/2009, repertorio n.115758, racc.26707 Ipoteca di euro 75.000,00 a garanzia del mutuo di euro 50.000,00, estinguibile in 25 anni.

Unità immobiliare, sita in Capoterra, località Torre degli Ulivi, composta da ingresso- soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due locali ad uso cantina, corridoio, bagno e cortile di proprietà esclusiva al piano terra, sala, disimpegno, bagno, cucina e terrazze al piano primo.

N.C.E.U. F.34 Mapp.260/5 Vani 8,5

F.34 Mapp.260/6.

Iscritta a Cagliari il 17/11/2009, reg. gen.37083, reg part.6837

Rogito Ercole Bartoli in data 09/11/2009, repertorio n.115759, racc.26708 Ipoteca di euro 90.000,00 a garanzia del mutuo di euro 60.000,00, estinguibile in 25 anni.



Unità immobiliare, sita in Capoterra, località Torre degli Ulivi, composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due locali ad uso cantina, corridoio, bagno e cortile di proprietà esclusiva al piano terra, sala, disimpegno, bagno, cucina e terrazze a1 piano primo.

N.c.e.u. F.34 Mapp.260/5 Vani 8,5

F.34 Mapp.260/6.

Iscritta a Cagliari il 17/11/2009, registro generale n.37084, registro particolare n.6838

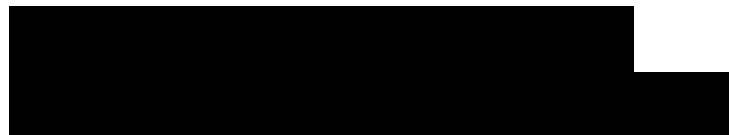
2a) Rogito Ercole Bartoli in data 11/02/2010, repertorio n.116062, raccolta n.26896

Annotamento di erogazione a saldo.

Annotato a Cagliari il 23/02/2010, registro generale n.5881, registro particolare n.600

3 Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 28/09/2016, repertorio n.5434/2016 Verbale di pignoramento immobili per il credito di euro 108.449,21

favore: Banco di Sardegna S.p.a. - Cagliari - C.F. 01564560900



Per il diritto di proprietà:

Unità immobiliare, sita in Capoterra, località Torre degli Ulivi



N.C.E.U. F.34 Mapp.260/5 Vani 8,5

F.34 Mapp.260/6.

Trascritto a Cagliari il 27/10/2016, registro generale n.30087, registro particolare n.22829

ALLEGATO "E"

OSSERVAZIONI

Sull'immobile grava il diritto di abitazione spettante a Nurchis Pietro.

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile....

Come precedentemente detto, l'immobile oggetto di perizia fa parte di un complesso edilizio nella Lottizzazione Torre degli Ulivi Settore B Lato mare, indipendente con destinazione residenziale e, come già evidenziato, di pregevole fattura con particolari finiture interne di alta qualità.

Posizionato in una zona di Capoterra a tasso altamente turistico, sulla Ss195 Sulcitana a 18 km da Cagliari direttrice Santa Margherita di Pula, in prossimità della Chiesa di Sant'Efisio a Su Loi, è inserito in una zona perfettamente urbanizzata con fermate dei pubblici, supermarket, scuola, banca e ed altri numerosi servizi.

L'immobile ha ingresso dalla strada di Lottizzazione Lato mare

Si sviluppa su due livelli fuori terra.

Risulta, come detto di ottima fattura, completamente finito sia all'interno che all'esterno.

Il piano terra è composto da un ingresso che porta: al soggiorno-pluriuso con zona cottura, da cui si accede a due vani cantina-pluriuso, ad un andito disimpegno con una scala che porta al piano alto, su cui si affacciano i due vani letto ed un bagno piastrellato a tutt'altezza e dotato di lavabo, vaso, bidet doccia.

Il piano alto, cui si accede anche dalla corte esterna e dalla veranda coperta, presenta un soggiorno-pluriuso open space con zona cottura, l'arrivo della scala dal

p.terra, un bagno (non regolare da sanare con la realizzazione di un antibagno) e da cui si accede alla zona attualmente pluriuso palestra (abusiva da sanare con la rimozione della copertura e della tamponatura lato corte).

La pavimentazione risulta in monocottura di varie pezzature e in graniglia di marmo al p. terra ed in monocottura al p. alto e nel bagno dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca, piastrellato in modo ricercato a tutt'altezza così come la zona cottura in piastrelle 10x10, come meglio si evince nella documentazione fotografica allegata.

Gli interni sono in tamburato di noce nazionale con pannello cieco o vetro lavorato. Gli intonaci interni risultano intonacati e lisciati con alcune parti ornate con pregevoli rivestimenti in pietra.

Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri protetti con portelloni alla veneziana.

I prospetti, esterni risultano intonacati al civile, finiti al frattazzo e tinteggiati con parti ornate con rivestimenti in pietra come gli interni del p.alto.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Le superfici dell'immobile risultano meglio indicate nella tavola allegata al n. 4.

4) CONFORMITA' DEI BENI DI CUI ALL'ESECUZIONE

Così come precedentemente detto, l'immobile risulta perfettamente individuato ed i dati corrispondono a quelli del pignoramento e conforme sia nella descrizione che nella conformazione a quanto contenuto nel pignoramento, ad eccezione delle piccole differenze negli interni dovute agli abusi.

5) AGGIORNAMENTO DELLE POSIZIONI CATASTALI

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Nella planimetria catastale si evincono le differenze con lo stato reale, negli interni nella zona piano alto. Il tutto verificabile dalla comparazione tra la stessa e quella di rilievo e di cui si

tratterà successivamente.

Si procederà alle variazioni all'atto della formalizzazione dei condoni.

6) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Gli immobili ricadono in zona "C3 " (come dalla concessione edilizia all. n.8).

Presenta di vincolo di inedificabilità costiera.

6) CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Il complesso di cui fa parte l'immobile di causa ricade in zona c/3 . Venne realizzato dal Centro Market S.r.l. con pratica edilizia n.14 del 21.05.1982 conc ed. 08/06/82.

Venne approvata una variante in corso d'opera conc. Edilizia n.37 del 10/01/1989.

Licenza di abitabilità rilasciata dal comune di Capoterra il 13.02.1989.

Venne ceduto al Comune di Cagliari nel 1992.

Nel 2009 il Comune di Cagliari, Servizio Gestione del Patrimonio, [REDACTED]

[REDACTED] il bene di cui è causa, con determina n.180 ed Atto di compravendita rep. 115757.

Nel 2010 venne presentata a nome [REDACTED] richiesta di sanatoria con concessione n.228/2009 del 05.01.2010,

E' sotto il vincolo paesaggistico fascia costiera.

RISCONTRI CONSEGUENTI ALLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO.

Già dai primi sopralluoghi effettuati e dalla comparazione tra le planimetrie di progetto e quelle catastali con lo stato dei luoghi, se ne evinceva la corrispondenza volumetrica, ma non lo stato degli interni che risultavano tramezzati, come detto ai punti precedenti e come meglio si evince dalle planimetrie (vedi tav. all.4).

All'atto dei vari accessi all'Ufficio Tecnico di Capoterra venivano esposte, come già

detto, le risultanze dei rilievi; considerata la tipologia dell'abuso, si confermava la necessità di una pratica per mancata S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Lavori in sanatoria). Oneri di realizzazione di antibagno, demolizione dell'opera abusiva e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta pari ad € 10.000,00 e per spese tecniche di condono (sanzioni Amministrative, diritti di segreteria etc) e tecniche generali pari ad € 5.000,00 per un totale di € 15.000.0.0

7) DETERMINAZIONE DEI LOTTI

Alla luce della tipologia dell' immobile di cui alla esecuzione, si può individuare un unico lotto.

UNITÀ ABITATIVA NEL COMUNE DI CAPOTERRA LOCALITÀ TORRE DEGLI ULIVI, sett. B - lotto N.154 CON INGRESSO DA STRADA DI LOTTIZZAZIONE IN C.U. AL F° 34 MAPP. 260 SUBB.5-6, INDIPENDENTE SU DUE PIANI:

AL P.TERRA INGRESSO CARRABILE CORTE ANTISTANTE CON PARCHEGGI ESTERNI, INGRESSO- SOGGIORNO E ZONA COTTURA, DISIMPEGNO, DUE CAMERE E BAGNO, 2 VANI GRANDI PLURIUSO CANTINA.

AL PIANO ALTO, CUI SI ACCEDE ANCHE DA UNA SCALA ESTERNA E DA VERANDA ESTERNA COPERTA OLTRE CHE DAL PIANO TERRA, SOGGIORNO OPEN-SPACE, CUCINA APERTA, BAGNO e ZONA PALESTRA (DA SANARE CON LA RIMOZIONE DELLA COPERTURA E DELLA TAMPONATURA LATO CORTE.

Pertinenza non esclusiva (passaggio comune).

Presenza di abusi nel piano alto:

-sanabili per diversa distribuzione degli spazi e regolarizzazione della zona distribuzione per mancanza dell'antibagno;

-non sanabili.: locale palestra ricavato dalla realizzazione di copertura e chiusura perimetrale lato corte.

8) TIPOLOGIA DI PIGNORAMENTO

L'immobile risulta pignorato per la totalità.

9) STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile di cui all'esecuzione risulta di proprietà degli esecutati.

Non risultano atti di locazione presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione né comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Lg. 18 maggio 1978, n. 191.

10) OCCUPAZIONI DA EX CONIUGI

L'immobile risulta occupato dalla famiglia MARRAS -NURCHIS.

11) VINCOLI

Non risultano sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità ad esclusione di quelli urbanistici.

12) DIRITTI DEMANIALI

Non sussistono né diritti demaniali né ad usi civici.

13) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI.

CRITERIO DI STIMA

La scelta del criterio di stima di un bene è legato agli obiettivi specifici che lo stesso si prefigge; nel caso in esame lo scopo è determinare il "valore di mercato" dell'immobile all'attualità, valore dato da quanto è prevedibile che se ne possa **realmente ricavare** se posto in vendita, mediando tra domanda e offerta, e trovando un punto di equilibrio nel quale si concreta la vendita.

Per l'ottenimento del migliore risultato il sottoscritto C.T.U. reputa idoneo adottare un unico criterio di stima: a valore di mercato col metodo

comparativo diretto, attraverso una comparazione fra immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, tenendo conto della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, dell'età, delle condizioni strutturali e di manutenzione, sia attraverso la consultazione di Osservatori Immobiliari, sia facendo riferimento a dati reperiti in loco, evitando, o utilizzando tuttavia con cautela, dati e parametri viziati da situazioni anomale ed inconsuete che potrebbero esaltare o deprimere il valore del bene stesso.

L'immobile ricade come detto nel Comune di Capoterra località Torre Degli Ulivi, lato mare.

Dagli accessi effettuati si è appurato infatti l'ottimo stato degli interni e le ottime finiture di pregio, anche artigianali di particolare ricercatezza.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, con riferimento al primo semestre del 2023 per la zona: "Tipologia: "Ville e Villini", dà un valore di mercato, per l'usato, su superficie lorda e con uno stato conservativo e di manutenzione normale, di 1800 €/mq.

L'Osservatorio Immobiliare 2022/2023 della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) della Provincia Storica di Cagliari (patr. Camera di Commercio di Cagliari), con riferimento al 2022/2023 per la Tipologia: "case al mare Capoterra "loc. Torre degli Ulivi ", dà un valore di mercato, su transazioni reali, su immobile " nuovo o ristrutturato" per questo tipo di immobile 1800 €/mq;

In base alle ricerche effettuate in loco e alla personale esperienza peritale del sottoscritto, considerata la sua ubicazione, lo stato generale che, come si è detto, risulta in ottimo stato di conservazione, risultano, a detta di questo consulente rispetto allo stato dei luoghi e la posizione nel contesto

abbastanza congrui.

Si reputa pertanto opportuna una valutazione con un valore di mercato, cui si applicheranno i coefficienti correttivi successivamente citati, entro una forbice di valori unitari per "Mq" di costruzione lorda (compresi gli ingombri delle murature) dati dal valore indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e quello dell'Osservatorio Immobiliare 2022/2023 della FIAIP dello ordine , adottando pertanto il comun valore di **1.800 €/mq.**

Tale valore per mq **risulta espressione dello stato reale dell'immobile, in considerazione come detto del suo stato e della sua posizione fronte mare ed in custodia prima dai proprietari e recentemente dall' I.V.G..**

Per la determinazione dei singoli parametri di calcolo si sono adottati i seguenti coefficienti percentuali sul valore a mq influenzati dal particolare stato degli esterni :

- | | |
|--|-------------|
| - zona A) Superficie Abitabile lorda p.terra | coeff. 1,00 |
| - zona B) Superficie Abitabile lorda p.alto | coeff. 1.00 |
| - zona C) Verande p. alto coperta e attrezzata | coeff. 0.30 |
| - zona D) Zona parcheggi corte esterna (sub 6) | coeff. 0.15 |

-Alla luce delle varie superfici dell'immobile e con l'applicazione dei parametri succitati, si è ottenuto un valore per l'immobile di € 435.888 arrotondato ad **€ 435.000,00**

Il tutto come meglio si desume dalla tavola allegata al n. 7

Nella valutazione **è stato calcolato il valore della zona palestra** oggetto di abuso non sanabile **come spazio aperto attrezzato.**

Come detto precedentemente, gli oneri di realizzazione di antibagno,

demolizione dell'opera abusiva e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta risultano pari ad € 10.000,00 e per spese tecniche di condono (sanzioni Amministrative, diritti di segreteria etc) e tecniche generali pari ad € 5.000,00 per un totale di € 15.000.0.0


CONCLUSIONI.

- Tutto ciò premesso si può pertanto affermare che per la **UNITÀ ABITATIVA NEL COMUNE DI CAPOTERRA LOC. TORRE DEGLI ULIVI snc LATO MARE , IN C.U. AL F° 34 MAPP. 260 SUB 5 e 6, INDIPENDENTE CON INGRESSO CARRABILE AL LOTTO DA STRADA DI LOTTIZZAZIONE, SU DUE LIVELLI: al PIANO TERRA, COMPOSTA DA CORTE CON ZONA PARCHEGGIO, INGRESSO SOGGIORNO, ZONA COTTURA, DUE VANI CANTINA PLURIUSO, DISIMPEGNO BAGNO DUE CAMERE DA LETTO; AL PIANO ALTO CON INGRESSO ANCHE DA SCALA ESTERNA DALLA CORTE, VERANDA ESTERNA COPERTA SOGGIORNO PLURIUSO OPEN SPICE, ZONA COTTURA, DISIMPEGNO BAGNO E ZONA ESTERNA PALESTRA , il più probabile valore di mercato è € 435.888,00 a dedurre, come detto, gli oneri di € 15.000,00, per un importo arrotondato di **€420.000,00.****

In ottemperanza all'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice Esecutore, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica.

Allega alla presente:

- 1) Tav 1 Ortofoto-zenitale della zona di localizzazione dell'immobile.
- 2) Tav 2 Planimetria di Variante approvata.
- 3) Tav 3 Planimetria di condono del 2010.
- 4) Tav 4 Planimetria dello stato attuale ed indicazione degli abusi.
- 5) Tav 5 riferimento documentazione fotografica
- 6) Planimetria mapp.260 Torre degli Ulivi

- 
- 7) Tavola valutazione dell'immobile.
 - 8) Copia della concessione edilizia condono del 2010.
 - 9) COPIA elaborati DEL CONDONO 2010
 - 10) Copia planimetria catastale attuale dell'immobile post-condono del 2010.
 - 11) Copia verbali di sopralluogo n.1-2-3-4.

CAGLIARI li 20.01.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. VINICIO EUGENIO SERRA