

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



Procedimento: R.ES. n.416/2021



Nei confronti di [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE dott.ssa Silvia Cocco

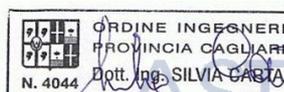
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Unità immobiliare a uso civile abitazione
sita a Cortoghiana (Comune di Carbonia) via Beccalossi n.9
(N.C.E.U. foglio 5, part.320, sub.13)

Cagliari, 17 Marzo 2024

Il CTU

Dott. Ing. Silvia Carta



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E.S. n. 416/2021

Esecuzione Immobiliare iscritta al Reg. Gen. [REDACTED]
[REDACTED], promossa dalla società Deutsche Bank Spa C.F. 01340740156
con sede in Milano, in persona del legale rappresentante ed elettivamente
domiciliata in Cagliari, Via Grazia Deledda n.39, presso lo studio dell'Avv.
Roberto Gutierrez (pec: studiogutierrez@pec.it), che lo rappresenta e difende.
In data 28/06/2007 la società Deutsche Bank Spa ha stipulato con il [REDACTED]
[REDACTED] un contratto di mutuo, assistito da
garanzia ipotecaria, per l'immobile oggetto di pignoramento.

contro:

[REDACTED]



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con l'ordinanza del 10/01/2023 (pervenuta a mezzo PEC in data 09/02/2023) e successivo verbale di giuramento del 25/02/2023 il Sig. Giudice Delegato alle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, nominava la sottoscritta Dott. Ing. Silvia Carta, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 4044 e con studio professionale in Cagliari nella via Rockefeller n° 2, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa su indicata con l'incarico di rispondere ai quesiti specificati nella predetta ordinanza che si riportano di seguito.

- 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 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



trascritti;

e) verifichi se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata esecuzione 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 precedente 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 legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l’applicazione dell’ultimo comma dell’articolo 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all’entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall’art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell’applicazione dell’art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell’esecuzione, all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale.
- 8) se l’immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e



prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;

- 9) accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e i 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 del 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 eseguito 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 che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

Con l'Atto di Pignoramento del [REDACTED] (all.1), trascritto presso l'Agenzia del territorio di Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari – all'articolo Reg. Part. N° [REDACTED] (all.2), fu sottoposto alla procedura esecutiva, da parte della società Deutsche Bank Spa C.F. 01340740156 con sede in Milano, in persona del legale rappresentante Avv. Roberto Gutierrez, il seguente bene immobile:

unità immobiliare a uso civile abitazione, sita nel Comune di Carbonia frazione Cortoghiana nella via Beccalossi n.9, ubicata al piano terra (interno 3) di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra (piano terra/rialzato e altri due piani fuori terra) e censito al N.C.E.U. al foglio 5, particella 320, subalterno 13, vani 3,5, classe 2, categoria A/4, superficie catastale mq.71 e rendita € 216,91 (visura storica all.3).

Quota pari alla piena proprietà.

Una volta individuato il bene il CTU effettuava le seguenti operazioni peritali:

- In data 15/02/2023 riceveva dall'Istituto Vendite Giudiziarie, a mezzo email, una nota per comunicare la disponibilità a fissare la data del sopralluogo presso il bene pignorato;
- In data 25/02/2023 effettuava il deposito telematico del verbale di giuramento;
- In data 05/07/2023 trasmetteva al Comune di Carbonia- Ufficio Urbanistica ed Edilizia, a mezzo PEC, la richiesta di accesso agli atti relativi all'immobile oggetto del pignoramento (Prot. n. 38593 del 05/07/2023);
- In data 05/07/2023 trasmetteva all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Carbonia, a mezzo PEC, la richiesta di acquisizione del certificato di residenza [REDACTED], di stato civile e, se coniugati, il certificato di matrimonio [REDACTED];
- In data 05/07/2023 trasmetteva al notaio [REDACTED], a mezzo PEC, la richiesta di acquisizione della copia dell'atto di compravendita dell'immobile pignorato;
- In data 06/07/2023 riceveva dal Comune di Carbonia-Ufficio Anagrafe e Stato



Civile, a mezzo PEC, il certificato di residenza e stato civile di [REDACTED]

- In data 07/07/2023 trasmetteva all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune [REDACTED], a mezzo PEC, la richiesta di acquisizione del certificato di residenza, di stato civile e, se coniugato, il certificato di matrimonio di [REDACTED];
- In data 07/07/2023 riceveva dal Comune [REDACTED]-Servizio Anagrafe e Stato Civile, a mezzo PEC, il certificato storico di residenza [REDACTED] (all.6);
- In data 10/07/2023 riceveva dallo studio notarile del notaio [REDACTED], a mezzo PEC, una nota con la quale si comunicavano i costi e le modalità per acquisire la copia conforme dell'atto di compravendita richiesto;
- In data 24/07/2023 riceveva dal Comune di Carbonia- Ufficio Urbanistica, a mezzo email, una nota con la quale si comunicava che con i dati catastali forniti non erano state trovate pratiche. Si richiedeva una visura storica dell'immobile;
- In data 04/08/2023 effettuava la prenotazione presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio-SPI per effettuare in presenza, in data 08/08/2023, la consultazione ipotecaria (all.7);
- In data 21/08/2023 il CTU acquisiva, presso il Catasto (tramite il canale telematico Sister) i documenti relativi all'immobile oggetto del pignoramento. In particolare sono stati acquisiti i seguenti documenti: visura storica per immobile (all.3) e per soggetto (all.8), planimetria catastale (all.9), estratto di mappa (all.10);
- In data 22/08/2023 il CTU trasmetteva al Comune di Carbonia- Ufficio Urbanistica, a mezzo email, la visura storica dell'immobile oggetto di pignoramento;
- In data 05/09/2023 riceveva dal Comune di Carbonia- Ufficio Urbanistica, a mezzo PEC, una nota con la quale si comunicava che con i dati forniti non risultavano pratiche edilizie dell'immobile (Prot.49720 del 05/09/2023) (all.11);



- In data 21/09/2023 il CTU contattava telefonicamente lo studio notarile per comunicare che avrebbe voluto acquisire la copia semplice dell'atto di compravendita e non conforme. Lo studio comunicava che il notaio [REDACTED] rilasciava esclusivamente copie conformi;
- In data 24/09/2023 effettuava la prenotazione presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio-SPI per effettuare in presenza, in data 02/10/2023, la richiesta di copia dell'atto di compravendita e la relativa nota di trascrizione. L'atto di compravendita non risulta informatizzato pertanto, in stessa data, si è fatta richiesta (tramite il canale telematico Sister) di ispezione cartacea;
- In data 03/10/2023 il CTU acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate (tramite il canale telematico Sister) l'atto di compravendita del bene pignorato (R.G. n. [REDACTED]) (atto di compravendita all.12-nota di trascrizione all. 13);
- In data 04/10/2023 il CTU acquisiva, presso il Catasto (tramite il canale telematico Sister) le visure storiche dei precedenti subalterni, negli anni precedenti risulta un ampliamento (sub.2 e sub 3 che ha generato il sub.10) (visure storiche sub.2, sub.3, sub.10 all.14) dichiarato con variazione del 25/05/1990 in atti dal 02/07/1999- n.69C1/1990 e una successiva divisione (che ha generato l'attuale sub.13 del bene pignorato) dichiarata con variazione del 29/01/2007 Pratica n.CA0040597 in atti dal 29/01/2007 (n.7996.1/2007);
- In data 04/10/2023 effettuava la richiesta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio-SPI (tramite il canale telematico Sister) di ispezione cartacea per l'acquisizione dell'atto di compravendita ([REDACTED]) con il quale la Sig.ra [REDACTED] acquisiva il bene pignorato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Cagliari. In stessa data si acquisiva la nota di trascrizione (all.15);
- In data 05/10/2023 il CTU acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate (tramite il canale telematico Sister) il contratto di cessione dell'alloggio da parte dell'Istituto Case Popolari (R.G. [REDACTED]) (all.16);



- In data 05/10/2023 comunicava all'avv. Roberto Gutierrez (creditore precedente), a mezzo PEC, l'acquisizione dei certificati di residenza richiesti [REDACTED] e la richiesta di proroga per l'acquisizione degli atti e la consegna della perizia.
- In data 05/10/2023 chiedeva, al Giudice dell'Esecuzione, una proroga sui termini di consegna al fine di poter acquisire gli atti mancanti, effettuare il sopralluogo e procedere alla stesura dell'elaborato peritale;
- In data 05/10/2023 comunicava all'avv. Roberto Gutierrez (creditore precedente) e al custode giudiziario, a mezzo PEC, la richiesta di proroga. Inoltre riferiva al custode giudiziario le problematiche inerenti l'acquisizione della documentazione illustrando la storia del bene oggetto di pignoramento;
- In data 06/10/2023 il CTU acquisiva, presso il Catasto (tramite il canale telematico Sister) la planimetria catastale relativa al subalterno 10 (all.17);
- In data 10/10/2023 il Giudice dell'Esecuzione accordava la proroga richiesta dal CTU rinviando l'udienza al 18/04/2024;
- In data 19/12/2023, dopo essersi recata presso gli uffici di AREA (Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa), trasmetteva ad Area-distretto di Cagliari, a mezzo PEC, la richiesta di accesso agli atti relativi all'immobile oggetto del pignoramento ([REDACTED]);
- In data 08/01/2024 il CTU acquisiva, da AREA-Servizio Territoriale tecnico di Carbonia, a mezzo PEC, la comunicazione di accoglimento dell'istanza e gli unici documenti riscontrati nei loro archivi (all.18) tra i quali una planimetria Tipologia residenziale originaria priva di firme e timbri per approvazione (all.19), la segnalazione all'assegnatario per opere costruite abusivamente (all.20), la relazione dell'accertamento IACP (all.21) e la comunicazione di trasferimento del nucleo familiare (all.22)- ([REDACTED]);
- In data 05/02/2024, a seguito di accordi intercorsi per le vie brevi con il custode giudiziario per stabilire la data del sopralluogo, inviava la convocazione per il primo sopralluogo da effettuarsi in data 08/02/2024. La convocazione è stata inviata [REDACTED]
[REDACTED]



██████. La convocazione è stata inviata, a mezzo PEC in data 06/02/2024, all'avv. Gutierrez e al custode giudiziario (IVG);

- In data 08/02/2024 il CTU effettuava il sopralluogo dell'immobile oggetto del procedimento alla presenza del custode giudiziario (verbale sopralluogo (all.23);
- Il CTU ha elaborato la planimetria dello stato attuale del bene pignorato (all.24).
- Il CTU ha predisposto la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e degli altri dati necessari alla procedura (All.25).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

11/38

Firmato Da: CARTA SILVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 275629



RISPOSTA AI QUESITI

L'immobile pignorato è costituito da un'unità immobiliare a uso civile abitazione, sita nel Comune di Carbonia frazione Cortoghiana in via Beccalossi n.9, ubicata al piano terra/piano rialzato di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra (piano rialzato in cui è ubicato l'immobile pignorato e altri due piani, sono presenti complessivamente nove unità immobiliari a uso civile abitazione). Si accede al bene pignorato da un portone d'ingresso ubicato nella via Beccalossi e dalla scala condominiale, il fabbricato non è dotato di ascensore.



Foto n.1. Via Beccalossi n.9- Cortoghiana. Ubicazione dell'immobile. In rosso l'unità immobiliare. (immagine da Google Earth).



Foto n.2. Via Beccalossi n.9- Cortoghiana. Prospetto principale.



QUESITO N° 1

- In data 05/02/2024 il CTU ha inviato [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]), la convocazione per il primo sopralluogo da effettuarsi, in data 08/02/2024, presso l'immobile oggetto di pignoramento. Alla convocazione sono stati allegati la copia dell'affidamento d'incarico al CTU e la copia dell'informativa per il debitore predisposta dal Tribunale di Cagliari.

QUESITO N° 2

- a) Il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato (all.26).
- b) Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Iscrizioni

Risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca** volontaria per la somma [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Piena proprietà di:

unità immobiliare a uso civile abitazione, sita nel Comune di Carbonia frazione Cortoghiana nella via Beccalossi n.9, ubicata al piano terra censito al N.C.E.U. al foglio 5, particella 320, subalterno 13, vani 3,5, classe 2, categoria A/4.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento di immobili** dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari del [REDACTED]



Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il [REDACTED]

A favore: Deutsche Bank S.p.a. (C.F. 01340740156).

Contro: [REDACTED]

Piena proprietà di:

unità immobiliare a uso civile abitazione, sita nel Comune di Carbonia frazione Cortoghiana nella via Beccalossi n.9, ubicata al piano terra censito al N.C.E.U. al foglio 5, particella 320, subalterno 13, vani 3,5, classe 2, categoria A/4.

- In data 03/10/2023 il CTU acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate (tramite il canale telematico Sister) l'atto di compravendita del bene pignorato (R.G. n. [REDACTED]) (all.12);
- In data 04/08/2023 effettuava la prenotazione presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio-SPI per effettuare in presenza, in data 08/08/2023, la consultazione ipotecaria per l'immobile oggetto del pignoramento confermando la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio come riportato nel certificato notarile depositato in Cancelleria dal creditore pignorante (all.7 e all.26);
- In data 21/08/2023 il CTU acquisiva, presso il Catasto (tramite il canale telematico Sister) i documenti relativi all'immobile oggetto del pignoramento. In particolare sono stati acquisiti i seguenti documenti: visura storica per immobile e per soggetto, planimetria catastale, estratto di mappa (all.3, all.8, all.9, all.10);
- In data 04/10/2023 il CTU acquisiva, presso il Catasto (tramite il canale telematico Sister) le visure storiche dei precedenti subalterni, negli anni precedenti risulta un ampliamento (sub.2 e sub 3 che ha generato il sub.10) dichiarato con variazione del 25/05/1990 in atti dal 02/07/1999- n.69C1/1990 e una successiva divisione (che ha generato l'attuale sub.13 del bene pignorato) dichiarata con variazione del 29/01/2007 Pratica n.CA0040597 in atti dal 29/01/2007 (n.7996.1/2007) (all.4).



c) Il CTU, in data 21/08/2023 e in data 04/10/2023, ha acquisito, presso il Catasto i documenti relativi all'immobile oggetto del pignoramento. In particolare sono stati acquisiti i seguenti documenti: visura storica per immobile e per soggetto, planimetria catastale, estratto di mappa, visure storiche dei precedenti subalterni (ampliamento-sub.2 e sub 3 che ha generato il sub.10 e una successiva divisione che ha generato l'attuale sub.13 del bene pignorato);

d) Il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato.

Precedenti proprietari: Il bene, originariamente di proprietà dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Cagliari, è stato acquisito inizialmente dalla Signora [REDACTED] con contratto di cessione in proprietà di alloggio autenticato dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data [REDACTED] (all.15 e all.16). In data 06/10/2004 è deceduta la Signora [REDACTED], lasciando a succederle, per legge, i Signori [REDACTED]

[REDACTED] La denuncia di successione è stata registrata a [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari in data [REDACTED];

e) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Alla data dell'acquisto, come riportato nell'atto di compravendita [REDACTED]

Il CTU, in data 06/07/2023 riceveva, a seguito di richiesta a mezzo PEC, dal Comune di Carbonia-Ufficio Anagrafe e Stato Civile, a mezzo PEC, il certificato di residenza e stato civile [REDACTED] [REDACTED] (all.4, all.5).

In data 07/07/2023 il CTU, a seguito di richiesta a mezzo PEC, riceveva dal Comune [REDACTED] Servizio Anagrafe e Stato Civile, a mezzo PEC, il certificato storico di residenza [REDACTED] (all.6).



QUESITO N° 3

Descrizione del bene.

In data 8 febbraio 2024 alle ore 14,30 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento alla presenza del custode giudiziario (all.23).

Il bene oggetto di pignoramento, ubicato nel comune di Carbonia frazione Cortoghiana nella via Beccalossi n.9 (foto.n.1), è costituito da un'unità immobiliare a uso civile abitazione sita al piano rialzato di un fabbricato, che si eleva su tre piani fuori terra (piano terra/rialzato e ulteriori due piani, complessivamente sono presenti nove unità immobiliari a uso civile abitazione). Si accede al bene pignorato da un portone d'ingresso ubicato nella via Beccalossi (foto n.5) e dalla scala condominiale (per accedere all'unità immobiliare sono presenti cinque gradini (foto n.6)), il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare è composta da disimpegno (foto n.10), soggiorno/cucina (foto n.ri 7,8,9), bagno con doccia (foto n.ri 11,12), due camere (foto n.ri 14,15,16) e un ripostiglio (foto n.17).

Al bene pignorato si accede da un portoncino caposcala a un'anta in legno con vetro nella parte superiore (foto n.18).

Le pavimentazioni, in buono stato di conservazione, sono state realizzate con mattonelle ceramiche uguali in tutti gli ambienti. Le pareti sono rifinite con intonaco rasato e tinteggiate. Le pareti del soggiorno/cucina sono intonacate e tinteggiate a esclusione della zona cucina tra il bancone e i pensili in cui è presente un placcaggio con piastrelle di dimensioni 10x10 (foto n.7). Le pareti del bagno, lungo tutto il perimetro, sono rivestite con piastrelle 20x20 sino all'altezza di 1.70 metri circa con posa parziale delle piastrelle in diagonale (foto n.11 e n.12). I soffitti sono rifiniti con intonaco rasato e successivamente tinteggiati. Il battiscopa in ceramica, di colore uguale alla pavimentazione, è presente in tutti gli ambienti dell'unità immobiliare a esclusione di quelli aventi il placcaggio nelle pareti.

Gli infissi interni sono in legno a esclusione del vano ripostiglio che ha una porta a soffietto in pvc, gli infissi esterni sono in alluminio bianco e dotati di persiane. Gli infissi interni ed esterni sono in buono stato di conservazione.

Non è presente un impianto di riscaldamento e climatizzazione.

In una parete del disimpegno è presente una zona placcata (foto n.9) in cui era appoggiata una stufa collegata al tubo di scarico (in appoggio al soffitto del



disimpegno e del bagno). La tubazione di scarico è collegata alla canna fumaria posta all'interno del muro perimetrale adiacente alla finestra del bagno (foto n.11 e foto n.4). E' presente uno scaldabagno elettrico posizionato nel bagno (foto n.12) e una centralina idrica (foto n.13). Il contatore di energia elettrica è posizionato nell'ingresso dell'unità immobiliare, in prossimità del contatore è presente un quadro elettrico.

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti elettrico e idrico in quanto le utenze sono staccate. Non risulta che siano presenti certificazioni degli impianti esistenti.

Lo stato di manutenzione è discreto, vi è tuttavia la necessità di effettuare alcuni interventi di manutenzione. Nel bagno è necessario sostituire la rubinetteria di tutti gli apparecchi igienici sanitari e il box doccia.

Sono presenti lievi tracce di muffa in alcune pareti della camera 1, principalmente nella parete confinante con il bagno.

I prospetti, non di proprietà esclusiva, non sono in buono stato di conservazione e necessitano di interventi di manutenzione (foto n.ri 2,3,4,5).



Foto n.3. Via Beccalossi n.9- Cortoghiana. Strada di accesso al fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato.





Foto n.18. Via Beccalossi n.9- Cortoghiana.Piano terra. Portoncino caposcala dell'immobile pignorato.

Le superfici degli ambienti sono le seguenti.

Superfici nette (mq)	
Piano rialzato	
Soggiorno/cucina	17.25
Disimpegno	8.00
Bagno	4.40
Camera 1	16.20
Camera 2	8.00
Ripostiglio	1.85
Superficie netta totale (mq)	55.70

La superficie coperta netta calpestabile è di 55.70 m².

L'immobile, ubicato al piano rialzato a sinistra per chi sale le scale, confina con la scala condominiale, con l'unità immobiliare adiacente (parte destra del disimpegno entrando nell'immobile) e con l'esterno su tre lati verso la via Beccalossi, via Fausti e vicolo posteriore.



I dati catastali attuali dell'immobile sono i seguenti:

N.C.E.U.: Comune di Carbonia frazione di Cortoghiana, via Beccalossi n.9 piano terra, foglio 5, particella 320, subalterno 13, vani 3,5, classe 2, categoria A/4, superficie catastale mq.71 e rendita € 216,91.

Si allegano visura storica (all.3) e planimetria catastale (all.9).

QUESITO N° 4

La descrizione del bene e i dati catastali, riportati nella visura catastale, indicati nell'Atto di Pignoramento, notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari del [REDACTED] (all.1), trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il [REDACTED] (all.2), corrispondono alla descrizione attuale del bene.

QUESITO N° 5

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale per alcune modifiche apportate mediante demolizioni e ricostruzioni di tramezzi. In particolare le modifiche consistono nello spostamento del tramezzo della camera 2 per ampliare la zona soggiorno/cucina, nella realizzazione di un ripostiglio con accesso dalla camera 2 (foto n.15) e nello spostamento del tramezzo del bagno per ampliamento dello stesso con conseguente riduzione della superficie della zona cucina. Nella planimetria catastale in atti non era stato rappresentato un pilastro tra la cucina e il bagno. Nella planimetria redatta dal CTU sono state indicate in rosso le demolizioni e in verde le ricostruzioni (all.24).

Al momento non si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale e si resta comunque a disposizione del Giudice per l'eventuale aggiornamento.

QUESITO N° 6

L'immobile ricade all'interno della zona urbanistica A.1 del Piano Urbanistico Comunale di Carbonia, come individuato nella variante n. 2 al PUC (Carbonia zonizzazione – Cortoghiana tav. n.Z.3.8).

L'immobile, così come rilevato dal CTU e restituito nella planimetria allegata alla presente relazione (all.24), è costituito da un'unità immobiliare a uso civile abitazione, ubicata al piano terra/rialzato di un fabbricato costituito da tre piani



fuori terra (piano terra/rialzato e due piani, complessivamente sono presenti nove unità immobiliari a uso civile abitazione). Si accede al bene pignorato da un portone d'ingresso ubicato nella via Beccalossi e dalla scala condominiale (n. 5 gradini per accedere all'immobile), il fabbricato non è dotato di ascensore.

In data 05/07/2023 il CTU trasmetteva al Comune di Carbonia- Ufficio Urbanistica ed Edilizia, a mezzo PEC, la richiesta di accesso agli atti relativi all'immobile oggetto del pignoramento.

In data 24/07/2023 riceveva dal Comune di Carbonia- Ufficio Urbanistica, a mezzo email, una nota con la quale si comunicava che con i dati catastali forniti non erano state trovate pratiche. Si richiedeva una visura storica dell'immobile trasmessa dal CTU in data 22/08/2023.

In data 05/09/2023 riceveva dal Comune di Carbonia- Ufficio Urbanistica, a mezzo PEC, una nota con la quale si comunicava che con i dati forniti non erano state trovate pratiche edilizie inerenti l'immobile.

In data 19/12/2023, dopo essersi recata presso gli uffici di AREA (Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa), trasmetteva ad Area-distretto di Cagliari, a mezzo PEC, la richiesta di accesso agli atti relativi all'immobile oggetto del pignoramento .

In data 08/01/2024 il CTU acquisiva, da AREA-Servizio Territoriale tecnico di Carbonia, a mezzo PEC, la comunicazione di accoglimento dell'istanza e gli unici documenti riscontrati nei loro archivi tra i quali una planimetria Tipologia residenziale originaria priva di firme e timbri per approvazione (all.19), la segnalazione all'assegnatario per opere costruite abusivamente, la relazione di accertamento IACP e la comunicazione di trasferimento del nucleo familiare.

Il bene pignorato, censito al N.C.E.U. al foglio 5 Particella 320 sub 13 (consistenza vani 3,5) deriva dalla divisione del subalterno 10 (consistenza vani 6,5) dichiarata al Catasto con variazione del 29/01/2007 Pratica n.CA0040597 in atti dal 29/01/2007 (n.7996.1/2007). Poco prima che l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Cagliari vendesse alla Sigra [REDACTED], venne presentata al Catasto, in data 25/05/1990 (in atti dal 02/07/1999- n.69C1/1990), una variazione per ampliamento (sub.2 vani 3,5 e sub 3



vani 2,5 che hanno generato il sub.10) (all. 17).

L'ultima planimetria catastale in atti, allegata all'atto di compravendita del bene pignorato, corrisponde alla pianta acquisita in data 08/01/2024 da AREA (Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa)-Servizio Territoriale tecnico di Carbonia a esclusione della posizione della finestra della camera 1 che risulta centrata rispetto alla parete. La planimetria trasmessa da AREA risulta priva di approvazione o di qualsiasi riferimento atto a dimostrare la liceità del fabbricato.

Lo stato attuale, con riferimento alla posizione degli infissi esterni, corrisponde alla planimetria catastale (ultima planimetria in atti) che rappresenta verosimilmente la situazione all'epoca della realizzazione. Nella pianta trasmessa da AREA e nella planimetria catastale precedente (sub.10) si riscontra una posizione differente della finestra della camera 1. La sua posizione attuale, dato l'allineamento degli infissi esterni nel prospetto laterale, risalirebbe verosimilmente all'epoca della realizzazione del fabbricato (foto n.4).

In data successiva all'atto di compravendita sono state effettuate delle modifiche, indicate in rosso (demolizioni) e in verde (ricostruzioni) nella planimetria redatta dal CTU (all.24), consistenti nella demolizione del tramezzo della camera 2, nella ricostruzione di un tramezzo per ampliare la cucina/soggiorno con conseguente riduzione della superficie della camera 2, nella realizzazione di un ripostiglio con accesso dalla camera 2 con porta a soffitto in pvc, nella demolizione del tramezzo del bagno e ricostruzione di tramezzo per ampliamento dello stesso con conseguente riduzione del vano cucina/soggiorno. E' stato effettuato l'intervento di manutenzione straordinaria del bagno con rifacimento dell'impianto idrico e realizzazione di centralina posizionata, nello stesso vano, sotto la finestra (foto n. 13). Sono state posizionate nuove placche elettriche e un quadro elettrico sotto il contatore vicino alla porta d'ingresso dell'immobile. Non è stato possibile verificare gli impianti idrico ed elettrico in quanto le utenze, alla data del sopralluogo, risultavano staccate. Non risultano certificazioni degli impianti esistenti. Inoltre sono stati sostituiti gli infissi esterni e le persiane con colori uguali a quelli esistenti. I suddetti interventi di manutenzione straordinaria, compresi gli impianti, sono stati realizzati senza titolo abilitativo pertanto potranno essere regolarizzati presentando una pratica al SUAPE (modello F13 con allegati) per *“sanatoria per interventi di edilizia libera soggetti a comunicazione asseverata”*



indicando che *“l'intervento è completamente realizzato alla data della presente comunicazione”*.

L'importo per la regolarizzazione delle opere interne realizzate senza titolo abilitativo (pratica SUAPE- Comune di Carbonia) è pari a € 500,00 oltre a spese tecniche di € 2000,00 (al netto di IVA e Cassa di previdenza) per un importo complessivo di € 3050,00 (compreso regolarizzazione opere interne,accatastamento e abitabilità).

QUESITO N° 7

Il bene non è frazionabile e costituisce un lotto singolo.

QUESITO N° 8

L'immobile è pignorato per l'intero.

QUESITO N° 9 e n° 10

L'immobile, di proprietà [REDACTED], è libero.

Il titolo legittimante è l'atto di compravendita del [REDACTED] del Notaio [REDACTED] trascritto a [REDACTED] (all.12, all.13).

QUESITO N° 11

Sull'immobile non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N° 12

Il bene pignorato non è gravato da censo o uso civico e il diritto sul bene pignorato è la proprietà che non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N° 13

Per la valutazione del bene si è fatto riferimento, per quanto possibile, agli standard di stima internazionali (IVS) secondo i quali *“il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. Il procedimento sostanzialmente consiste nel ricercare una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e dove, per mezzo di



adeguate comparazioni dei parametri più importanti, si potrà arrivare a formulare un prezzo definibile come il più probabile valore di mercato. Il valore così determinato non è, quindi, liquidabile come puro valore di mercato, ma come "*il più probabile*", cioè si tratta dell'ipotesi che ha la maggiore possibilità di avverarsi: il valore cui si è approdati è, fatta salva un'oscillazione d'errore, il medesimo cui giungerebbe un numero indefinito di altri periti nel compiere la stessa valutazione. Il valore di mercato è il criterio di stima cui ci si orienta nella maggior parte delle stime e generalmente si utilizza per tutti quei beni che presentano la capacità di essere scambiati direttamente per l'utilità che possono manifestare e, pertanto, la sua utilità pratica si avrà in caso di: compravendita, in parte nell'espropriazione, nella divisione ereditaria, nella "*prima*" asta giudiziaria, nelle aste private e, quindi, in tutti i casi dello stesso genere. Ma deve comunque essere evidenziato che trattasi del "*più probabile*" valore di mercato a sottolineare l'alea di incertezza non trascurabile che il valore di vendita possa essere uguale al valore di mercato in precedenza stimato.

Il principio dell'Ordinarietà.

Nella determinazione del valore di mercato ci si deve attenere al principio dell'ordinarietà: si tratta cioè di considerare fatti, circostanze, condizioni, persone e ipotesi ordinarie: non si devono cioè valutare circostanze eccezionali temporanee ma quelle condizioni che si verificano normalmente e continuativamente. Il bene economico oggetto di stima deve essere considerato e studiato, non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono normali e continuative. Ne consegue, pertanto, che l'aggettivo «*ordinario*» riferito al prezzo, o al costo di produzione, al profitto o allo stesso imprenditore assume, nell'ambito della disciplina estimativa, il significato statistico di «*più frequente*».

Il principio dell'Unicità.

Un altro principio da evidenziare è quello dell'unicità del bene: ogni bene oggetto di stima è unico. Ciò significa che il valore previsto, determinato mediante il confronto con altri beni, è sempre e solo prossimo al valore non potendo definire il valore di mercato. Tanto più il bene avrà requisiti di unicità tanto maggiore sarà la difficoltà ad individuare il valore di mercato. L'attività estimativa pertanto ha la sua ragion d'essere nella ricerca del più probabile valore del bene senza che ciò



garantisca che il prezzo al quale sarà scambiato coinciderà con la sua previsione: il prezzo appartiene alla sfera economica mentre il valore appartiene alla sfera dei giudizi. Si è fatto inoltre riferimento alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Il giudizio di stima in rapporto alle dimensioni.

Le dimensioni complessive o la quantità di un bene economico oggetto di stima finiscono col condizionare senza dubbio il giudizio di valore unitario che si intende esprimere: in generale all'aumentare della quantità si riduce il costo unitario di produzione e, conseguentemente, l'offerente ha interesse a ridurre il prezzo unitario allo scopo di rientrare al più presto e con minori rischi, dell'intero capitale impiegato. In secondo luogo cresce anche l'ammontare finanziario che occorrerà per l'acquisto e, inevitabilmente, si riduce il numero di coloro che possono accedere a tale importo di spesa. In alcuni casi si verifica che dallo schema classico monopolistico (un venditore - molti acquirenti) si passa allo schema di monopolio bilaterale (un offerente - un acquirente) in cui chi chiede di comprare ha di certo maggiori possibilità di ridurre a suo favore il prezzo d'offerta. Nell'ambito delle valutazioni operate si è tenuto conto di tale aspetto data la particolarità di alcuni dei beni ed il loro valore complessivo.

L'analisi del contesto storico.

Come detto però le valutazioni devono essere operate con riferimento all'attuale periodo storico, caratterizzato dalla recessione del mercato immobiliare, e per la maggior parte dei beni in un'area geografica della Sardegna (Cortoghiana frazione del Comune di Carbonia): ciò, in questi casi, determina l'impossibilità di applicare rigorosamente le metodologie estimative previste dall'IVS quali il Market Comparison Approach, non potendo determinare atti di vendita per beni similari. In generale infatti il confronto viene operato sulla base della comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e più propriamente sulla base di parametri quali quelli:

- di natura fisica e geometrica: quali la superficie a mq per il residenziale, l'ubicazione nel contesto cittadino, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base;
- di natura merceologica e tecnologica: i materiali impiegati nella costruzione, le finiture, le soluzioni tecnologiche utilizzate per le strutture e gli impianti, grado di



utilità, stato di manutenzione;

- di natura economica e produttiva: le destinazioni d'uso, gli indici di edificabilità, vincoli conseguenti alla locazione. Si opera poi il confronto sulla base della scala dei prezzi storici di mercato in epoca non molto remota alla data di valutazione. Come detto, nella maggior parte dei casi la presente valutazione non trova un mercato vivace che consenta la costruzione della scala dei prezzi cui fare riferimento per le caratteristiche dei beni.

Per tale motivo si è deciso di operare, adottando come detto, il criterio di stima sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali con riferimento ad un mercato "medio". In relazione a ciò la sottoscritta ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda e offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari, banche dati, consulente immobiliare edito da Il Sole 24 Ore e banca dati OMI.

Si precisa infine che il valore del bene è stato determinato considerando una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene che dovrà essere venduto.

Come detto nella premessa, per la determinazione del più probabile valore del bene, la sottoscritta ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali.

Il parametro di valutazione unitaria andrà riferito alla superficie commerciale, data dalla somma della superficie lorda, comprensiva delle murature interne e perimetrali secondo le Norme UNI 10750/2005 – UNI EN 15733/2011, e dalle quote percentuali relative alle superfici delle pertinenze che in questo caso non sono presenti.

Per quanto riguarda il coefficiente di ragguaglio da utilizzare per le pertinenze si fa riferimento a quanto riportato nel *"Manuale della banca dati quotazioni OMI- allegato 5- Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"*.

La superficie lorda coperta dell'unità immobiliare è pari a 70,60 m² arrotondata a



71,00 m²

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 71,00 m².

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di unità immobiliari di dimensioni simili, della stessa età di costruzione, ubicati nella stessa zona del Comune di Carbonia frazione Cortoghiana via Beccalossi, con grado di finitura simile, oscilla intorno a 550 €/m². Si è considerato un importo minore in quanto si è tenuto conto, essendo l'immobile al piano rialzato, della presenza dei cinque gradini per arrivare al piano dell'immobile, della mancanza dell'ascensore nello stabile e delle opere minime da realizzarsi per l'utilizzo del bene (lavori di manutenzione con sostituzione della rubinetteria degli apparecchi sanitari e del box doccia, risanamento delle pareti e soffitto della camera matrimoniale per lievi tracce di muffa).

Il valore dell'immobile (come da sopralluogo del CTU) risulta:

$$71,00 \text{ m}^2 \times 550,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 39.050,00$$

Sottraendo l'importo necessario per le spese tecniche e gli oneri da corrispondere al Comune di Carbonia per la regolarizzazione delle opere realizzate senza titolo abilitativo (cfr. risposta al quesito n.5) compreso l'accatastamento e l'abitabilità il valore dell'immobile sarà:

$$\text{€ } 39.050,00 - (\text{€ } 3050,00) = \text{€ } 36.000,00$$

QUESITO N° 14

Le spese di gestione del bene sono quelle relative alla normale manutenzione ordinaria del bene (unità immobiliare) che possono assumersi in circa 500,00 €/anno.

Alla data del sopralluogo vi era necessità di effettuare alcuni interventi di manutenzione. Nel bagno è necessaria la sostituzione della rubinetteria degli apparecchi igienico sanitari e il box doccia. Nella camera matrimoniale è necessario un intervento di risanamento delle pareti e soffitto per la presenza di lievi tracce di muffe. Inoltre è necessaria una verifica del funzionamento dell'impianto idrico e di quello elettrico in quanto non è stato possibile verificarli in quanto le utenze erano staccate.

Nello stabile non è stato nominato un Amministratore di Condominio. Non si è a conoscenza se sia stato incaricato un condomino per il pagamento dell'utenza



elettrica, le pulizie vengono effettuate dai condomini con turni prestabiliti affissi nell'atrio del fabbricato.

QUESITO N° 15

Il CTU ha predisposto la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e agli altri dati necessari alla procedura (all.25).



INVIO ELABORATO PERITALE ALLE PARTI

Il 17 marzo 2024 il CTU ha inviato al creditore procedente (società Deutsche Bank Spa C.F. 01340740156 con sede in Milano), rappresentato dall'avvocato dell'Avv. Roberto Gutierrez, la propria relazione e gli allegati in essa citati al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: studiogutierrez@pec.it.

Il 17 marzo 2024 il CTU ha inviato al Custode Giudiziario la propria relazione e gli allegati in essa citati al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: giustizia.ivgcagliari@pec.it.

Il 17 marzo 2024 il CTU ha inviato alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari la propria relazione e gli allegati in essa citati al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: esecuzioni.immobiliari.tribunale.cagliari@giustiziacert.it; il CTU invia a ciascun esecutato una Racc.1 per trasmettere la perizia e comunicare il deposito della perizia e degli allegati presso la Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari in quanto non risulta agli atti che i debitori abbiano effettuato la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

36/38

Firmato Da: CARTA SILVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 275629



ALLEGATI

Si producono quale parte integrante della relazione:

- All.1** Atto di pignoramento immobiliare (documentazione acquisita dal Tribunale);
- All.2** Nota di trascrizione verbale di pignoramento (docum. acqu. dal Tribunale);
- All.3** Visura catastale storica del bene pignorato (sub.13);
- All.4** Certificato di cittadinanza di [REDACTED];
- All.5** Certificato storico di residenza di [REDACTED];
- All.6** Certificato storico di residenza di [REDACTED];
- All.7** Ispezione ipotecaria del 08/08/2023;
- All.8** Visure storiche per soggetto;
- All.9** Planimetria catastale (ultima planimetria in atti sub 13);
- All.10** Estratto di mappa;
- All.11** PEC Comune di Carbonia;
- All.12** Atto di compravendita del [REDACTED];
- All.13** Nota di trascrizione atto di compravendita del [REDACTED];
- All.14** Visure storiche sub.2, sub.3, sub.10;
- All.15** Nota di trascrizione dell'atto di cessione di propr. alloggio del [REDACTED];
- All.16** Contratto di cessione di proprietà alloggio del [REDACTED];
- All.17** Planimetria catastale sub 10;
- All.18** PEC da AREA;
- All.19** AREA Carbonia. Planimetria Tipologia residenziale tipo G;
- All.20** AREA Carbonia. Segnalazione opere costruite abusivamente;
- All.21** AREA Carbonia. Relazione accertamento IACP;
- All.22** AREA Carbonia. Comunicazione trasf. Figlio da nucleo fam.;
- All.23** Verbale di sopralluogo del 08/02/2024;
- All.24** Planimetria dell'immobile redatta dal CTU;
- All.25** Check list;
- All.26** Certificato notarile (documentazione acquisita dal Tribunale).



CONCLUSIONI

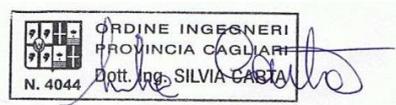
Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 38 pagine e corredata dagli allegati precedentemente elencati.

Cagliari, 17 Marzo 2024



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Silvia Carta



38/38

Firmato Da: CARTA SILVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 275629

