

TRIBUNALE DI CAGLIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELATIVA ALLA

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 03/2020



promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

(rappresentata dall'Avv. Alberigo Panini)

contro



Giudice Istruttore DOTT.SSA FLAMINIA IELO

Udienza di rinvio: 12/01/2023



Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. SAMUELE CONTU

Via Curtatone n°49 – 09047 Selargius (CA)

tel.: +39 338 7466988

e-mail: samcontu@gmail.com - pec: samuele.contu@ingpec.eu



PREMESSA

Il sottoscritto Contu Samuele nato a Cagliari il 07/08/1968, ingegnere libero professionista con studio in Selargius via Curtatone n°49, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3783, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n°03/2020 promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED], tramite il provvedimento del 05/05/2021, inviato via pec, ha ricevuto, dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Flaminia Ielo, l'incarico avente ad oggetto i seguenti quesiti:

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 od inidonei;

b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni altra 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 ed 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 solo 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. 47/85, 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'art. 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; alleghi, 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 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" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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 quadrato 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 dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

L'IVG, il custode nominato dal Tribunale di Cagliari, dopo avere rilevato che l'immobile era chiuso ed inabitato ha presentato istanza al Giudice per richiedere la liberazione del bene.

In data 20/10/2021 il Giudice ha emesso l'ordinanza di liberazione del bene.

A seguito di accesso forzoso presso l'appartamento, l'IVG ha concordato con lo scrivente la data di sopralluogo.

In data 24/03/2022 si sono svolte le operazioni di primo sopralluogo alla presenza di Raul Paderi funzionario del l'IVG. Durante l'accesso, con riferimento ai quesiti posti, è stato eseguito un l'opportuno rilievo dimensionale, qualitativo e fotografico.

In data 05/07/2022, sempre alla presenza di Raul Paderi, è stato svolto un secondo sopralluogo per la verifica delle dimensioni dell'appartamento (vedi verbali di sopralluogo in allegato n°1).

Preliminarmente ai rilievi di sopralluogo, presso l'**Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cagliari – Territorio**, sono state acquisite la visura catastale, la planimetria del bene pignorato e, di seguito, presso il Servizio Pubblicità Immobiliare sono state svolte le ispezioni per accertare la completezza delle iscrizioni e trascrizioni presenti agli atti.

Presso l'**Ufficio Edilizia Privata del Comune di Iglesias**, inoltre, sono state acquisite le informazioni relative alla liceità edilizia dell'immobile.

Sulla base dell'attività espletata si è in grado di rispondere ai quesiti posti dalla S.V.I..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N°1

provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato *l'informativa per il debitore*, predisposta da quest'ufficio;

In data 04/10/2021, con raccomandata A/R n°15343839486-6, lo scrivente ha inviato agli esecutati *l'informativa per il debitore*. La raccomandata non è stata ritirata ed è stata restituita al mittente per compiuta giacenza (vedi allegato n°2).

QUESITO N°2

a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti od inidonei;

b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni altra 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 ed 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.;

Punto a)

A seguito delle opportune verifiche svolte presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare della Provincia di Cagliari (in allegato n°3 sono state riportate le ispezioni ipotecarie aggiornate al 11/12/2022) risulta che **la documentazione** di cui all'art. 567 2° comma del c.p.c., già presente in atti, **risulta essere completa.**

Punto b)

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sull'immobile oggetto di pignoramento immobiliare sono le seguenti:

1. Trascrizione Pregiudizievole

In data 01/09/1999, ai nn. 24662/16500, risulta trascritta **la costituzione di vincolo** derivante da atto del 31/08/1999, rep. n. 79984 a rogito notaio Carlo Mario De Magistris;

A FAVORE: Regione Autonoma della Sardegna Assessorato dei Lavori Pubblici;

CONTRO: Milia Giovanni;

GRAVANTE SU: immobile posto in Iglesias distinto nel NCEU al Foglio 6, Sezione D, mappale 164 sub 63.

2. Iscrizione Pregiudizievole

In data 10/11/2007, ai nn. 44805/8678, risulta iscritta **l'ipoteca volontaria** derivante dall'atto notarile del 09/11/2007, rep. n. 13417/5629 a rogito notaio Romagno Giuseppe Werther;

A FAVORE: Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.;

CONTRO: ██████████

GRAVANTE SU: immobile posto in Iglesias distinto nel NCEU al Foglio 6, Sezione D, mappale 952 sub 89.

3. Trascrizione Pregiudizievole

In data 22/01/2020, ai nn. 1358/1027, risulta trascritto il **verbale di pignoramento immobili** derivante dall'atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari del 17/12/2019, rep. n. 6711;

A FAVORE: VELA OBG S.r.l.;

CONTRO: ██████████

GRAVANTE SU: immobile posto in Iglesias distinto nel NCEU al Foglio 6, Sezione D, mappale 952 sub 89.

Sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio

Punto c)

Nel caso in oggetto l'immobile pignorato è un appartamento per civile abitazione ed è correttamente identificato dalla visura e dalla planimetria catastale presente nella

banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Cagliari riportati in allegato n°4 e 5.

Punto d)

Gli **atti di provenienza ultraventennale** (già indicati nella certificazione notarile del dott. Gigino Rollo) dell'immobile pignorato sono i seguenti:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 31/08/1999 rep. n. 79985 a rogito notaio Dott. Carlo Mario De Magistris, trascritto il 01/09/1999 ai nn. 24660/16498, mediante il quale l'immobile in oggetto passa in proprietà **da** S.I.F. Sarda Immobiliare Finanziaria srl **a** Milia Giovanni nato ad Iglesias il 30/07/1933 e Meloni Adriana Milvia Licia nata ad Iglesias il 31/03/1937;
- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 09/11/2007 rep. n. 13416/5628 a rogito notaio Dott. Romagno Giuseppe Werther, trascritto il 10/11/2007 ai nn. 44804/29596, mediante il quale l'immobile in oggetto passa in proprietà **da** Milia Giovanni e Meloni Adriana Milvia Licia **a** [REDACTED] nata a Iglesias il 05/05/1970 e [REDACTED] nato a Iglesias il 2/10/1965;

Punto e)

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati e per tale motivo lo scrivente ha provveduto ad acquisire i certificati di stato civile (allegati nn. 6 e 7) e l'“Estratto dell'atto di matrimonio” (allegato n°8) dal quale risulta quanto segue:

- in data 12/11/1988 a Iglesias è stato celebrato il matrimonio tra [REDACTED] e [REDACTED];
- con provvedimento del Tribunale di Cagliari n. 10540 del 14/03/2014 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi;
- con la Sentenza del Tribunale di Cagliari n. 400 del 19/02/2019 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio;

QUESITO N°3

descriva, **previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

2.1 - UBICAZIONE

L'appartamento pignorato è posto al piano quinto di un maggiore fabbricato condominiale ubicato in Via Tavolara n°1 in posizione eccentrica dell'abitato di Iglesias (vedi allegato n°10).

2.2 - IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile risulta censito **nel N.C.E.U. del Comune censuario di Iglesias al Foglio 6, Sezione D, particella 952, subalterno 89, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,5, R. C. € 429,95, Via Tavolara n°1, piano quinto;**

Esso è intestato (vedi allegato n°4) a:

- [REDACTED] nata a Iglesias il 05/05/1970, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED] nato a Iglesias il 12/10/1965, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

2.3 - DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile costituisce parte di un maggiore intervento edilizio, comprendente un totale di n°2 fabbricati plurifamiliari contigui, realizzato tra la fine degli anni '60 ed i primi anni '70. Esso è ubicato al piano quinto del corpo di fabbrica identificato con la lettera "B" con accesso dalla Via Tavolara n°1.

La struttura portante è costituita da pilastri di cemento armato. I solai di interpiano sono stati realizzati con travetti, pignatte e getto di cls armato. La copertura, a terrazza, presenta le stesse caratteristiche del solaio di interpiano con l'aggiunta dell'impermeabilizzazione. I prospetti sono intonacati e tinteggiati. L'atrio condominiale è pavimentato con piastrelle di ceramica lastre di marmo e presenta un rivestimento parziale di lastre di marmo nella parete di accesso all'ascensore (foto n°5). Le scale condominiali sono rivestite di marmo (foto n°6). Il fabbricato è dotato di impianto ascensore.

Le strutture portanti, i solai di interpiano e di copertura si presentano in buono stato conservativo ad eccezione della copertura del torrino scala dove sono presenti i segni di infiltrazioni idriche e di condensa (foto n°27 e 28).

Gli intonaci, la tinteggiatura esterna ed il rivestimento dei prospetti si presentano in buono stato conservativo.

L'immobile oggetto di procedura risulta articolato come di seguito illustrato (vedi allegato n°10): un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, una lavanderia / ripostiglio, un bagno, un disimpegno ed una camera da letto per una superficie lorda totale di mq 98,72 ed una superficie utile di mq 83,18. Costituiscono pertinenze dell'appartamento un balcone sul prospetto a Nord-Ovest (mq 3,66) ed un balcone sul prospetto a Sud-Est (mq 2,44).

Sono presenti le seguenti finiture e dotazioni impiantistiche (vedi foto n°8÷24):

- tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati;
- i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica;
- le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle ceramiche;
- nel bagno non sono presenti sanitari (sono stati asportati) ad esclusione del solo piatto doccia di fattura commerciale (foto n°16÷18);
- gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili in PVC;
- le porte interne sono in legno tamburato con riquadro in vetro stampato (foto n°18) ad eccezione di quella della lavanderia / ripostiglio che è in PVC del tipo a soffietto (foto n°14);
- nel soggiorno è presente una pompa di calore (foto n°10);
- l'impianto idrico, realizzato con tubazioni in rame (foto n°15), è stato ammodernato in epoca imprecisata;
- l'impianto elettrico, nel corso del tempo, ha subito delle modifiche conseguenti alla diverse modifiche dei tramezzi;

Le finiture dell'immobile si presentano in buono/discreto stato di manutenzione ad eccezione degli infissi esterni che, originari dell'epoca di costruzione, manifestano tutta la loro vetustà.

2.4 - MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Le parti comuni, secondo quanto accertato, sono le seguenti:

- il vano scala, completo di atrio d'ingresso e torrino;
- il vano ascensore;
- il lastrico solare;

In base alle informazioni fornite dall'amministratore del condominio risultano vigenti le seguenti tabelle (vedi allegato n°11):

Tabella A - PROPRIETA' GENERALE

millesimi **49,20**;

Tabella B - SCALA

millesimi **53,55**;

Tabella C - ASCENSORE

millesimi **68,20**;

QUESITO N°4

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione del bene (indirizzo, numero civico, piano, identificativi catastali) contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare corrisponde con i dati attuali dell'immobile.

QUESITO N°5

proceda - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche solo 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;

La planimetria catastale presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio (riportata in allegato n°5) non rispecchia lo stato di fatto dell'unità immobiliare urbana pignorata.

QUESITO N°6

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L.

47/85, 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica de 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;

6.1 – UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

In base alla zonizzazione dello strumento urbanistico vigente (Piano Regolatore Generale), il fabbricato ricade in zona B, sottozona B₂ (vedi allegati n°12 e 13).

6.2 – CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE

Il maggiore fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti atti abilitativi:

- Nulla Osta del 19/08/1968 (vedi allegato n°14) rilasciato per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni;
- Nulla Osta del 12/11/1974 - Licenza n°93/73 (vedi allegato n°15) rilasciato per eseguire delle varianti interne nel fabbricato;

Per l'immobile in oggetto sono state presentate le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia n°94 del 10/09/2007 (vedi allegato n°16);
- Comunicazione di opere interne prot. n°31952 del 05/10/2007 (vedi allegato n°17);

Dal raffronto tra gli elaborati di progetto dell'ultima situazione assentita e la situazione attuale (allegato n°18) risultano le seguenti difformità:

- 1) realizzazione di un varco tra il salone e la cucina per la definizione di un unico ambiente destinato a soggiorno-cottura;
- 2) chiusura, solo internamente, della portafinestra del soggiorno;
- 3) realizzazione di un tramezzo nel salone per la definizione di un vano d'ingresso;
- 4) rimozione dell'infisso tra l'ingresso ed il disimpegno;

5) diversa distribuzione dei tramezzi legata alla presenza di alcuni fuori squadra (non evidenziati nelle planimetrie allegata agli atti autorizzativi);

Le modifiche apportate possono essere conformizzate con la presentazione di una mancata comunicazione di opere di manutenzione ordinaria che prevede il pagamento di una sanzione di € 500,00 oltre che il pagamento di € 30,00 per i diritti di segreteria e l'onorario del tecnico redattore (€ 1.800,00).

6.3 – PRESENZA DI SANATORIE EDILIZIE

A seguito delle opportune indagini svolte presso l'Ufficio Condono di Cagliari non sono risultate, per l'immobile in oggetto, richieste di condono fatte da alcuno dei proprietari.

6.4 – TOLLERANZA DELLE MISURE PROGETTUALI

Le misure dell'immobile, per quanto è stato possibile rilevare dagli elaborati grafici dei vari provvedimenti rilasciati, sono risultate essere in tolleranza.

6.5 – AGIBILITÀ

Per il maggiore fabbricato, comprendente l'immobile in oggetto, **è stato rilasciato il certificato di abitabilità** n°2/86 del 22/04/1986 (vedi allegato n°19).

QUESITO N°7

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'immobile pignorato, costituito da un appartamento per civile abitazione, non può essere frazionato in più lotti.

QUESITO N°8

se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche

alla luce di disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'appartamento, nel caso in oggetto, è pignorato per l'intero.

QUESITO N°9

accerti se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

L'immobile, attualmente, è libero ed è custodito dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari.

QUESITO N°10

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

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato. Vedi risposta al Quesito n°9.

QUESITO N°11

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

Sull'immobile non esiste alcuno dei vincoli sopraccitati.

QUESITO N°12

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Sull'immobile pignorato non è presente alcuno dei gravami indicati nel quesito.

QUESITO N°13

determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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;

12.1 - CRITERIO DI STIMA

Dovendo procedere alla determinazione del valore commerciale dell'immobile di cui trattasi, ovvero dell'entità in moneta che un compratore sarebbe disposto a pagare se questo fosse posto in vendita, si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, detto anche "a valore di mercato", basato su dati rilevati sul mercato locale e relativi a recenti contrattazioni di immobili simili e/o comparabili a quello oggetto di stima.

Dalle indagini svolte presso diverse agenzie immobiliari di Cagliari è emerso che **gli appartamenti simili, presenti nel quartiere Col di Lana**, aventi medesima vetustà, consistenza e stato manutentivo, **sono venduti mediamente per un prezzo di circa €/mq 800,00.**

12.2 – Superficie commerciale

La superficie commerciale dell'appartamento è determinata dalla somma delle superfici residenziali (coperte calpestabili), al lordo dei muri perimetrali, e delle quote percentuali delle superfici lorde delle parti accessorie come di seguito specificato:

- balcone 30%

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO

superficie residenziale = mq 98,72 al 100% = mq 98,72

balconi = mq (3,66 + 2,44) al 30% mq 1,83

totale superficie commerciale **mq 100,55**

12.3 – Valore dell'appartamento

Il valore dell'appartamento è dato dalla superficie commerciale per il valore unitario rilevato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

mq 100,55 x €/mq 800,00 = € 80.440,00

da tale importo devono essere detratti i seguenti importi:

▪ **Oneri di regolarizzazione urbanistica:**

- sanzione amministrativa: € 500,00
- diritti di segreteria: € 30,00
- onorario tecnico redattore della pratica € 1.800,00

Totale oneri di regolarizzazione urbanistica € **2.330,00**

▪ **Spese condominiali insolute** (vedi allegato n°11).

Per il recupero dei debiti maturati nelle gestioni 2020 e 2021 vi è in corso un procedimento giudiziario. Il debito maturato durante la gestione 2022, invece, è pari a € **505,98**.

Il valore dell'immobile è pari a:

€ 80.440,00 - € 2.330,00 - € 505,98 = € 77.604,02

ed in c.t. € **78.000,00** (diconsi Euro settantottomila/00)

QUESITO N°14

acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Le spese fisse di gestione condominiali annuali per l'immobile in oggetto ammontano a € **674,68**.

Le spese condominiali insolute degli ultimi due anni di esercizio amministrativo sono quelle relative alla gestione del 2022, pari a € 505,98. Per le spese insolute relative alle gestioni 2019/2020/2021 l'amministratore ha dichiarato che è in corso un procedimento giudiziario per il loro recupero (vedi allegato n°11).

QUESITO N°15

predisponga la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti

La check list è stata inserita dopo la copertina.

In data 12/12/2022 è stata spedita alle parti una copia della relazione peritale completa di allegati:

- all'avv. Alberigo Panini, legale del creditore procedente, al seguente indirizzo pec: **alberigopanini@ordineavvocatiroma.org**;
- all'avv. Stefano Lai, legale domiciliatario della procedura, al seguente indirizzo pec: **s.lai@pec.it**;
- all'Istituto Vendite Giudiziarie, custode nominato, al seguente indirizzo pec: **giustizia.ivgcagliari@pec.it**;
- alla sig.ra [REDACTED], debitrice, tramite raccomandata A/R al seguente indirizzo: [REDACTED];
- alla sig. [REDACTED], debitore, tramite raccomandata A/R al seguente indirizzo: [REDACTED];

Ritenendo di bene e fedelmente aver adempiuto all'incarico conferito con il solo scopo di accertare la verità, fatti salvi i diritti di ogni avente causa e dello scrivente per quanto non pertinente e non a conoscenza, si rassegna la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione che dovesse necessitare.

Cagliari, 11/12/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Ing. Samuele Contu



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI

1. Verbali di sopralluogo;
2. Raccomandata per la trasmissione dell'**informativa per il debitore**;
3. Ispezioni ipotecarie;
4. Visura catastale storica dell'immobile pignorato;
5. Planimetria catastale dell'immobile pignorato;
6. Certificato di stato civile 1;
7. Certificato di stato civile 2;
8. Estratto dell'Atto di matrimonio;
9. Stralcio del rilievo aerofotogrammetrico di Iglesias;
10. Planimetria da rilievo dell'immobile;
11. Comunicazione amministratore del Condominio;
12. Stralcio del P.R.G. di Iglesias;
13. Stralcio delle Norme di Attuazione del P.R.G.;
14. Nulla osta del 19/08/1968;
15. Nulla osta del 12/11/1974;
16. Concessione edilizia n°94 del 2007;
17. Comunicazione opere interne del 05/10/2007;
18. Confronto stato assentito con stato reale;
19. Certificato di Abitabilità;
20. Documentazione fotografica;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it