

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
NELLA PROCEDURA 90/2022

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI:

Dott.ssa Cocco Silvia

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI:

Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Davide Baldussu



L'ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Cocco Silvia, in data 06/02/2024, dava incarico al sottoscritto Geometra Baldussu Davide, nato a Torino il 14/04/1973, con studio a Monastir in Viale Europa n°103, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari al n° 2242 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, che veniva quindi nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire dinanzi alla S.V.I. per ricevere l'incarico.

In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidatemi, prestavo giuramento di rito. La S.V.I. provvedeva, inoltre a rendermi edotto sulla natura dell'incarico affidatomi e che di seguito si riporta:

- 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 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 (calpestable) 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; 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 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 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;

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;

f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.



DATI SINTETICI DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Appartamento sito in Cagliari, via Alessandro Manzoni n°33, piano 7

CF foglio 19/A, particella 3128, sub.21

Categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 1260,15



RICERCHE E OPERAZIONI PERITALI



Il sottoscritto, estratto su supporto informatico il fascicolo relativo all'incarico ricevuto, ha iniziato le operazioni peritali con l'esame della documentazione prodotta dalla parte creditrice e predisposto quanto necessario, al fine del reperimento di quella da allegare alla relazione peritale.



Sono quindi state effettuate le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, per il rilascio delle planimetrie catastali e delle relative visure catastali, presenti nella banca dati in quel momento.



In data 14/02/2024 è stato effettuato un accesso agli atti al comune Cagliari al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, di cui al prot. 49639.



Lo scrivente, a seguito di numerosi solleciti, ha poi ricevuto dal comune la documentazione richiesta.



Si allega alla presente relazione tutta la documentazione reperita negli uffici competenti, per farne parte integrante e sostanziale.



Tramite raccomandate A.R. n.200714897880 del 14/02/2024, il sottoscritto inviava al sig. ----- l' informativa per il debitore, al fine di informarlo che risultava indispensabile effettuare il sopralluogo nell'immobile oggetto di pignoramento. La raccomandata è ritornata tuttavia al sottoscritto. Si è appreso in seguito che il debitore non risiede più nell'immobile, ove però ha ancora la residenza effettiva. Non è nota la nuova residenza.

Lo scrivente ha poi provveduto ad inviare richiesta per effettuare i sopralluoghi previsti, anche all'IVG, in quanto lo stesso è stato nominato come custode dei beni. A seguito di contatto telefonico lo stesso IVG è riuscito a mettersi in contatto con la sig.ra -----, che attualmente vive nell'immobile oggetto di pignoramento, la quale si è resa disponibile al fine di consentire l'accesso all'abitazione al fine di svolgere i rilievi di rito. Si è poi concordata una data idonea allo svolgimento del sopralluogo.

In data 07/03/2024, insieme al proprio collaboratore _____ e _____ alla presenza del sig. _____ e della sig.ra _____ (assegnataria dell'immobile nonché ex coniuge del debitore), lo scrivente ha potuto accedere all'immobile in oggetto di pignoramento al fine di effettuare tutte le operazioni previste.

In tale data è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico, al fine di rilevare lo stato dei luoghi nonché la consistenza catastale e commerciale dell'immobile.



L'immobile oggetto di pignoramento è così identificato:

Appartamento sito in Cagliari, via Alessandro Manzoni n°33, piano 7

CF foglio 19/A, particella 3128, sub.21

Categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 1260,15

Proprietà: 51/54 sig. ----- e 3/54 sig. ----- (di fatto la stessa persona)



RISPOSTA AI QUESITI



Il sottoscritto CTU, eseguite le opportune indagini presso i competenti uffici, eseguiti gli accertamenti in sopralluogo e acquisita la documentazione occorrente, risponde di seguito ai quesiti posti dall'III.mo Giudice Dott.ssa Cocco Silvia.



QUESITO 1: (Invio informativa all'esecutato)



L'informativa all'esecutato sig. ----- è stata inoltrata mediante raccomandate A.R. n.200714897880 del 14/02/2024. Questa non è stata ritirata ed è ritornata al mittente.



QUESITO 2: (Documentazione art. 567 2° comma c.p.c ed elenco iscrizioni e trascrizioni, presenza delle mappe e planimetrie catastali ed elenco trascrizioni pregiudizievoli e altri)

Nel corso delle ricerche svolte presso la piattaforma Sister dell' Agenzia delle Entrate, sono state richieste le visure e le planimetrie catastali al fine di individuare il bene pignorato.

Dalla certificazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., completa e presente in atti, prodotta in data 07/07/2023 dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo (notaio in Palermo), il sottoscritto ha riscontrato delle incongruenze tra la stessa e le ricerche derivate dalla piattaforma SISTER.

Nello specifico si precisa che nella certificazione notarile non è stata indicata l'iscrizione contro del 19/10/2001, r.p. 4430 e r.g. 40836, p.u. Vacca Roberto rep.161142 del 18/10/2001, inerente l'ipoteca volontaria per concessione di mutuo fondiario. Inoltre non è stata indicata la trascrizione a favore datata 27/04/2022, r.p. 9552, r.g.12994, p.u. Vacca Roberto rep. 161142 del 18/10/2001, inerente atto per causa di morte riguardante l'accettazione tacita di eredità.

Dalle indagini presso la piattaforma SISTER, condotte dal sottoscritto, risulta quanto in appresso:



ELENCO TRASCRIZIONI

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/10/2001

Registro Particolare 30764 Registro Generale 40835

Pubblico ufficiale VACCA ROBERTO Repertorio 161141 del 18/10/2001

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in CAGLIARI(CA)

SOGGETTO ACQUIRENTE



2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/10/2001

Registro Particolare 4430 Registro Generale 40836

Pubblico ufficiale VACCA ROBERTO Repertorio 161142 del 18/10/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO - Immobili siti in CAGLIARI(CA)

SOGGETTO DEBITORE



3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/09/2002

Registro Particolare 34193 Registro Generale 43304

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 76/1095 del 26/04/1991

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in CAGLIARI(CA)



4. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/03/2015

Registro Particolare 5049 Registro Generale 6145

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1578/2015 del 04/03/2015





DOMANDA GIUDIZIALE - RICORSO PER ASSEGNAZIONE DI CASA CONIUGALE

Immobili siti in CAGLIARI(CA)



5. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/01/2016

Registro Particolare 971 Registro Generale 1240

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 11994 del 21/09/2015



ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA PROVVISORIA DI SEPARAZIONE PERSONALE
CON ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Immobili siti in CAGLIARI(CA)



6. ISCRIZIONE CONTRO del 07/04/2016

Registro Particolare 1172 Registro Generale 9224

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1578 del 01/02/2016



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE

Immobili siti in CAGLIARI(CA)

SOGGETTO DEBITORE



7. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2016

Registro Particolare 11167 Registro Generale 14758

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1578/2015 del 01/02/2016



ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO
DELLA CASA FAMILIARE

Immobili siti in CAGLIARI(CA)





8. ISCRIZIONE CONTRO del 27/01/2017

Registro Particolare 254 Registro Generale 2710

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Repertorio 2786/2517 del 11/01/2017

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO



Immobili siti in CAGLIARI(CA)

SOGGETTO DEBITORE



9. ISCRIZIONE CONTRO del 18/04/2019

Registro Particolare 1651 Registro Generale 11535

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Repertorio 4117/2018 del 06/11/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CAGLIARI(CA)

SOGGETTO DEBITORE



10. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/03/2022

Registro Particolare 7090 Registro Generale 9659

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI

Repertorio 837 del 14/03/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CAGLIARI(CA)





11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/04/2022

Registro Particolare 9552 Registro Generale 12994

Pubblico ufficiale VACCA ROBERTO Repertorio 161142 del 18/10/2001

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobili siti in CAGLIARI(CA)



QUESITO 3: (Descrizione del bene pignorato)

L'immobile in esame è un appartamento situato nella via Manzoni n°33 del comune di Cagliari. L'appartamento situato al settimo piano è accessibile mediante una prima rampa di scale che porta ad un pianerottolo ove sono inseriti sia l'ascensore che il corpo scala che mette in collegamento tutti i piani. Attraverso il pianerottolo del settimo piano si accede all'appartamento.

Vi è un ampio soggiorno direttamente collegato al disimpegno e su questo spazio si affacciano la maggior parte degli ambienti. Accanto all'ingresso vi è una grande stanza utilizzata come ripostiglio. La cucina è un vano separato e chiuso, direttamente comunicante con un piccolo lavatoio e dotato di un vano dispensa in muratura. Dal disimpegno si ha accesso al bagno con relativo disimpegno nonché alle due camere. La camera singola è dotata di cabina armadio interna.

La camera matrimoniale dispone di una cabina armadio delle dimensioni nettamente superiori che si configura anche come un vano di passaggio per raggiungere il servizio igienico. Dopo la cabina armadio vi è uno spazio



adibito a vano doccia, il quale è separato da due porte: una di collegamento alla cabina armadio e una di separazione con un ulteriore servizio igienico completo di tutti i sanitari. Tra le pertinenze esterne figura un ampio balcone che corre lungo tutto il lato di via Manzoni dell'appartamento. Lo stesso è accessibile sia dal soggiorno che dalla camera da letto matrimoniale ed è recintato da una ringhiera metallica sulla quale insiste un grigliato in legno.

Verranno di seguito trattate le finiture nonché le relative criticità riscontrate in sede di sopralluogo.

Per quanto attiene le finiture, i pavimenti interni sono realizzati in legno ad eccezione della cucina, della dispensa e del lavatoio che sono in gres. Il balcone è anch'esso pavimentato in gres. I pavimenti in parquet sono usurati e necessitano di essere manutenzionati. Le pareti sono tinteggiate mentre nei bagni e nella cucina, ad eccezione del vano doccia, è presente un rivestimento murario in mattonelle di gres. Le tinteggiature sono visibilmente datate infatti le pareti interne si presentano ingrigite in più punti. Esternamente, nel balcone si notano lacune di tinteggiatura accompagnate da vistose crepe (che potrebbero aver compromesso anche gli intonaci) nella porzione superiore che, da quanto emerso durante il sopralluogo, potrebbero essere legate ad un problema di infiltrazione affrontato alcuni anni fa. Lo stesso fenomeno avrebbe causato anche alcuni rigonfiamenti localizzati della pittura del soffitto del soggiorno.



Le pitture del balcone si presentano inoltre con porzioni di diverse coloriture, probabilmente a seguito del ripristino localizzato con tinteggiatura dalla cromia non perfettamente analoga a quella originaria.



Nel balcone si segnala inoltre una lesione verticale localizzata lungo la parte inferiore del pilastro adiacente la porta di collegamento col soggiorno. Spaccature e tracce di umidità si riscontrano anche nei soffitti di altri ambienti.



Trattando gli infissi interni, questi sono generalmente in metallo ad eccezione di pochi realizzati in legno. Gli infissi esterni sono invece in legno e versano in precarie condizioni. Sono evidentemente datati (risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile), privi di vetrocamera e le superfici sono danneggiate da spaccature, scheggiature e presentano lacune di tinteggiatura. Mancano persiane e avvolgibile, che a dire della sig.ra -----



sono state rimosse e mai reinstallate durante la ristrutturazione del 2003. Le tende costituiscono l'unico sistema oscurante. Negli infissi che affacciano dal lato del cortile interno, sono state inserite delle grate metalliche che sono oggi arrugginite e scarsamente manutenzionate. Le stesse inoltre creano un ulteriore pregiudizio in quanto il contatore è posizionato esternamente alle stesse e rende complessa l'autolettura. La stessa circostanza pregiudicherebbe inoltre anche le manutenzioni, trattandosi di un appartamento al settimo piano.



Tra i pregiudizi riscontrati si segnala che nel bagno accessibile tramite il corridoio, manca la placca che copre il pulsante di scarico del water. Nello



stesso ambienti si segnala inoltre uno spazio residuo tra la cornice della porta e il rivestimento, probabilmente derivato dal cambio di infisso con uno di dimensioni più contenute. La cornice che doveva coprire tale lacune è fuorisede.

Per quanto attiene i sistemi impiantistici, vi è un riscaldamento di tipo autonomo. Ci sono tre pompe di calore rispettivamente nel soggiorno, nella camera singola e in quella matrimoniale. Vi è inoltre una caldaia a gas che alimenta i termosifoni nonché la produzione di acqua calda sanitaria. Anche questa dovrebbe essere revisionata in quanto non sono stati eseguiti i controlli periodici. Per quanto riguarda la fornitura di acqua, oltre all'allaccio idrico comunale, vi è un serbatoio di riserva all'interno dell'appartamento, situato al di sopra della vasca da bagno del servizio igienico comunicante con il vano doccia. Da quanto emerso lo stesso aveva creato un allagamento qualche anno fa ed era stato sostituito.

Si precisa che gli impianti non dispongono di certificazione.

Vedasi la documentazione fotografica allegata per maggiori chiarimenti.

QUESITO 4: (Conformità tra la descrizione dello stato di fatto e quella contenuta nel pignoramento)

I dati riportati nel pignoramento permettono l'individuazione dell'immobile sito in Cagliari, via Alessandro Manzoni n°33, piano 7, censito in catasto al CF foglio 19/A, particella 3128, sub.21, Categoria A/2, classe 2, consistenza 8



vani, rendita € 1260,15, di proprietà di -----.

QUESITO 5: (Eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)

La planimetria catastale rilasciata tramite piattaforma Sister dell'Agenda delle Entrate, presentata il 31/12/1958 risulta l'ultima in atti in base alla ricerca effettuata dallo scrivente in data 14/02/2024 e la stessa identifica il bene oggetto di pignoramento.

Rispetto alla planimetria catastale si evincono tuttavia diverse differenze.

In primis nella planimetria catastale figura un ingresso separato dagli altri ambienti, tuttavia allo stato attuale sono state demolite alcune sue pareti unendo di fatto ingresso, soggiorno e disimpegno.

La parete di separazione tra ingresso e camera presenta una sagoma meno rettilinea e la camera è oggi adibita a ripostiglio. La sagoma del soggiorno è stata variata in quanto viene accorpata una porzione di quella che è oggi la camera singola. Quest'ultima infatti oggi presenta una forma meno regolare e al suo interno è stata ricavata una cabina armadio che non compariva nella planimetria catastale.

La cucina è stata rimodulata in quanto una sua porzione è servita a creare un antibagno per il servizio igienico limitrofo. Si segnala poi che alcuni pilastri si trovano in posizioni non corrispondenti a quanto indicato in catasto.

Il servizio indicato nel catastale è stato rimodulato e oggi ospita il bagno ed in parte l'antibagno. L'ultima porzione del disimpegno è stata chiusa ed è





attualmente annessa alla camera matrimoniale. Un'ulteriore camera da letto accessibile dal disimpegno è ora accessibile dalla camera matrimoniale ed è stata partizionata per creare cabina armadio e vano doccia. Il bagno prima accessibile dal disimpegno è ora collegato al vano doccia. Nel balcone non veniva rappresentato l'ingombro in muratura del vano aperto presente.



In linea generale è stata variata la distribuzione planimetrica nonché il posizionamento degli infissi interni. Inoltre l'infisso della camera singola pare essere stato allargato.

Visto e considerato quanto anzidetto, si evince che prima di procedere ad una eventuale vendita, sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale, al fine di renderla conforme allo stato dei luoghi.



QUESITO 6: (L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, regolarità e descrizione di eventuali abusi inclusi eventuali costi di sanatoria)

L'immobile oggetto del pignoramento, ricade nella zona omogenea "B2" del PUC di Cagliari.

L'area ricade inoltre all'interno delle seguenti zone:

- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004)
- 01 Golfo di Cagliari / Ambito di Paesaggio - 01 Golfo di Cagliari;
- Espansioni fino anni 50
- Oasi Permanenti di Protezione Faunistica.





Tra gli elaborati ricevuti dal comune a seguito dell'accesso agli atti si sono ottenuti i seguenti documenti:



-Istanza protocollata il 10/10/1955 al n°6761, relativa alla richiesta di autorizzazione a costruire un'abitazione sull'area di proprietà;



-Elaborati grafici relativi al progetto approvato con protocollo n° 7347 del 03/11/1955 quali: planimetria del lotto in scala 1:500, pianta del piano settimo in scala 1:100, prospetti di via Monti e via Manzoni in scala 1:100;



-Documento protocollato al n°54 del 03/01/1956, relativo all'accettazione dell'incarico da parte del direttore lavori;



-Permesso di costruzione n° 434, V. Reg. n°205, finalizzato a rinnovare la concessione ad edificare un'abitazione nell'area in conformità al progetto approvato in data 03/11/1955 prot. 7347. Il rinnovo è il n° 37/175 del 04/01/1956;



-Permesso di costruzione n°37, V. Reg. N° 175 del 04/01/1956: relativo alla costruzione nell'area di un'abitazione in conformità al progetto approvato dal comune in data 03/11/1955 di cui al prot. 7347;





-Richiesta protocollata il 15/05/1956 al n° 3493, inerente una domanda volta a rivalutare la possibilità negata di eseguire un piano ulteriore precedentemente non approvato;



-Comunicazione n°4172/8031 del 08/06/1956, inerente la risposta e condizioni relative alla domanda di realizzazione di un ulteriore piano;



-Autorizzazione ad abitare, prot. 603 del 20/03/1958, con relativa pianta;



-Certificato di ultimata costruzione (relativo alla sopraelevazione dei piani 6, 7 e 8): n° P.48-21297 del 12 giugno 1958;



-Certificato di nuova costruzione n°100 del 24 giugno 1958, relativo alla sopraelevazione dei piani 6, 7 e 8. Il documento presenta un'incongruenza in quanto si afferma che le opere sono state iniziate nel gennaio 1958 e terminate a giugno in conformità al progetto approvato dal comune in data 24 maggio 1958. Non è chiaro se si tratti di un refuso, non essendo possibile che la concessione sia stata rilasciata dopo l'inizio dei lavori o se si tratti piuttosto di un riferimento ad una eventuale variante;



-Comunicazione di inizio lavori interni, protocollata il 28/01/2003 al prot. Gen. 7683 e prot n°1244;





-Risposta alla suddetta di cui al prot. Gen. 9426, prot n°1582 del 03/02/2003, ove si dichiarava la sospensione della pratica a causa della mancanza di un allegato.



Dal raffronto tra lo stato attuale e gli ultimi elaborati grafici depositati in comune si evidenziano delle discrepanze.



Gli ultimi elaborati depositati in comune in riferimento al piano 7° sono del 1955. È noto che venne fatta richiesta al fine di eseguire delle opere interne nel 2003, tuttavia la domanda risultava carente di un elaborato che pare non essere mai stato presentato. Di conseguenza si evince come il titolo edilizio non sia mai stato perfezionato né vi siano ulteriori integrazioni e di conseguenza non si riscontrano tracce nei documenti presenti al comune della nuova ed attuale distribuzione planimetrica.



Si nota allo stato attuale come, rispetto a quanto approvato nel 1955, sia stata chiusa una porzione di veranda e come le bucatore esterne ed interne nonché i tramezzi siano stati riorganizzati. L'area occupata dall'appartamento si configura differente come se l'appartamento in esame e i limitrofi presentassero confini variati.



Anche la planimetria depositata in catasto, aggiornata al 1958, si configura differente sia dallo stato di progetto che da quello attuale. Rispetto allo stato attuale, la planimetria catastale presenta una diversa distribuzione degli spazi



interni. Nell'elaborato catastale la veranda risulta chiusa e inglobata nell'appartamento. L'elaborato catastale è tuttavia maggiormente allineato con lo stato attuale e si presenta drasticamente differente rispetto alla pianta del 1955.

Tra i documenti reperiti mediante accesso agli atti vi è un'autorizzazione ad abitare, la quale è corredata da una pianta che presenta la veranda chiusa. Si specifica tuttavia che il documento si riferisce al "piano terra più altri 5", (escludendo quindi il piano 7° oggetto di perizia) e che lo stesso documento reca la descrizione del solo piano secondo. Anche l'elaborato grafico allegato è di fatto la pianta del piano secondo.

Da quanto emerso durante un incontro con l'ufficio tecnico comunale, era tipico in quel periodo prendere in considerazione la pianta di un solo piano e utilizzarla come pianta "tipo" di riferimento per gli altri livelli. Si fa presente come in tutti i piani dell'edificio la veranda risulti attualmente chiusa.

Si ha ragione di considerare che essendo la veranda chiusa in tutti i livelli ed essendo tale variazione presente già dal principio, è molto probabile che anche il piano settimo disponesse della veranda annessa all'appartamento già dalla fase costruttiva. Si spiegherebbe inoltre perché nella documentazione catastale veniva già annessa. Inoltre se oggi si dovesse considerare il ripristino della veranda aperta, così come prevista nel progetto originale, tale intervento sarebbe fonte di pregiudizio estetico in quanto



incoerente con l'intero edificio. Per le ragioni sopracitate si ritiene opportuno ritenere legittima la conformazione che prevede la veranda annessa all'appartamento. In ogni caso restano da regolarizzare (mediante pratica di sanatoria) tutte le opere interne nonché le bucatore che non risultano conformi allo stato approvato.



QUESITO 7: (Vendibilità e divisione in lotti)

Si ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento, non sia divisibile e non potrà mai essere suddiviso. L'unica ipotesi da valutarsi è la possibilità di vendere singolarmente l'unità immobiliare, così come già allo stato attuale è costituita. L'ampia metratura consentirebbe una divisione ma la distribuzione di bagni e cucina creerebbe pregiudizio da un punto di vista impiantistico.



QUESITO 8: (Immobile pignorato pro quota)

L'immobile è di proprietà esclusiva del sig. -----.



QUESITO 9: (Immobile libero od occupato – titoli legittimanti la detenzione del bene)

L'appartamento è attualmente occupato dalla sig.ra ----- che vive nell'immobile con la figlia.





QUESITO 10: (Occupazione da parte del coniuge separato – provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

L'immobile è attualmente occupato dalla sig.ra -----, che lo occupa legittimamente in qualità di assegnataria, insieme alla figlia.

La sentenza n°342/2016 pubblicata il 02/02/2016, R.G. 1578/2015 stabilisce infatti non solo la separazione tra la sig.ra ----- e il sig. ----- ma

dichiara inoltre che la sig.ra ----- sarà assegnataria dell'immobile, ove risiederà con la figlia degli ex-coniugi.



QUESITO 11: (Esistenza di particolari vincoli artistici, storici, etc.)

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



QUESITO 12: (Verifichi se il bene sia gravato da censo, livello o uso civico – eventuali oneri di affrancazione da tali pesi)

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico.





QUESITO 13: (Criterio di stima – determinazione del valore commerciale dell'immobile)

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, può scaturire da una stima comparativa mediante il raffronto con fabbricati che si possono ritenere assimilabili, di prezzo noto che recentemente hanno formato oggetto di compravendita.



Il sottoscritto, dopo gli opportuni accertamenti, ha provveduto ad effettuare un'indagine conoscitiva di mercato, tendente a creare una rete di capisaldi di riferimento, caratterizzata dall'uguaglianza pratica dei valori unitari, con particolare riferimento ai fabbricati simili a quello in oggetto che sono stati compravenduti di recente.



A tal fine, si è tenuto conto sia delle indagini di mercato effettuate presso alcuni tecnici e operatori immobiliari, operanti nella località in esame, sia dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari, potendo in tal modo stabilire i seguenti valori commerciali reali dell'immobile da pignorare.



A seguito di tali indagini, confrontando i valori ottenuti e tenuto conto dello stato d'uso e della vetustà, si è dedotto che immobili simili a quello in esame, hanno un valore medio di 2317,50 euro/mq per superfici commerciali di fabbricati della categoria catastale A/2 "tipologia civile" ad uso residenziale. Il valore tiene conto delle condizioni dell'immobile.





Si calcola di seguito la superficie commerciale dell'appartamento:

- Superficie lorda residenziale: $183,69 \text{ mq} * 100\% = \underline{183,69 \text{ mq}}$

- Superficie lorda balcone coperto: $21,95 \text{ mq} * 35\% = \underline{7,68 \text{ mq}}$

$183,69 \text{ mq} + 7,68 \text{ mq} = \underline{191,37 \text{ mq}} \rightarrow$ **Superficie commerciale complessiva**



Prezzo al mq commerciale: 2317,50 euro/mq



$191,37 \text{ mq} * 2317,50 \text{ €/mq} = \underline{443'499,98 \text{ euro}} \rightarrow$ Prezzo provvisorio

A tale cifra dovranno essere detratti i costi relativi alla pratica di sanatoria, comprensiva di oneri comunali e di sanatoria, per le opere che non risultano legittimamente realizzate, a cui si aggiunge il costo della pratica di variazione catastale, con relativi diritti e bolli.

Il costo complessivo delle pratiche si stima in circa 8000,00 euro.

$443'499,98 \text{ euro} \rightarrow$ Prezzo provvisorio appartamento

$8000,00 \text{ euro} \rightarrow$ Detrazione per pratiche comunali, catastali e oneri

$443'499,98 \text{ euro} - 8000,00 \text{ euro} = \underline{435'499,98 \text{ euro}} \rightarrow$ prezzo di vendita

approssimato a **435'500,00 euro**



QUESITO 14: (Informazioni su importo annuo di spese fisse di gestione o manutenzione ecc.)

Tra le spese fisse si hanno:

- 171 euro/annui per assicurazione condominiale;
- circa 51 euro ogni mese per spese di gestione condominiale.

CONCLUSIONI

In conclusione, visto e valutato il più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente citato, si precisa che il valore commerciale dello stesso risulta pari a **435'500,00 euro** .

Avendo assolto il mandato affidatomi dall' *Illusterrissimo* Giudice, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, con i relativi allegati (che formano parte integrante e sostanziale), restando a disposizione per ogni chiarimento.

Monastir, 14/05/2024

Il Consulente Tecnico

Geometra Davide Baldussu