

STUDIO TECNICO Geom. Valeria DESSI - Via Rivoli n. 58, 09047 SELARGIUS (CA) Tel. 3281416658
E-mail geomvaledessi@gmail.com, P.IVA 02189040922, C.F. DSSVLR65L70I580L, iscritta al Collegio dei Geometri di Cagliari al n. 2436



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 170/2022

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

CONTRO



G.E. : Dott. ssa SILVIA COCCO

C.T.U. : Geom. Valeria DESSI



di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

- 3) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);*
- 4) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5) *proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. Immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di semplici difformità;*
- 6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, comma 6° della 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 dell'istanza di condono che l'agguadicatorio possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6 della legge 28/02/1985, 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 altezze, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% 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 preveden-*

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

- 9) **accerti** se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e dai suoi familiari" (e di regola, sarà 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 e 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'art. 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;

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U. :

- 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 teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti 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'art. 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 nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it";

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.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza ai quesiti ricevuti dal Giudice ho provveduto a dare inizio alle operazioni peritali provvedendo ad estrarre copia degli atti della procedura dal Portale del Tribunale e all'esame dei documenti.

In data 24/03/2023 ho provveduto ad inviare agli esecutati tramite raccomandata A/R l'informativa per il debitore predisposta dal Tribunale. Le raccomandate A/R sono state ritirate regolarmente dagli esecutati in data 30/03/2023.

Il 10/10/2023 è stato eseguito il sopralluogo nell'immobile oggetto di pignoramento dove la sottoscritta ha provveduto all'esame dello stato dei luoghi e ad effettuare il rilievo metrico e fotografico relativo agli interni ed agli esterni del fabbricato.

In precedenza e in proseguo al sopralluogo dell'immobile, ho provveduto ad espletare le ulteriori operazioni peritali, presentando formali richieste presso gli Uffici competenti dove ho reperito notizie e ho avuto accesso agli atti e alla documentazione inerente l'immobile oggetto di esecuzione e che sono state esposte sinteticamente nel paragrafo sottostante.

CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

21/03/2023: Acquisizione copia telematica degli atti della procedura attraverso il portale del Tribunale

24/03/2023: Invio informativa per i debitori predisposta dall'Ufficio, tramite raccomandata A/R

23/03/2023: Richiesta telematica dello stralcio di mappa, della visura storica catastale e della planimetria dell'immobile attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate

24/03/2023: Richiesta tramite PEC all'Ufficio Anagrafe del Comune di Cagliari dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e residenza degli esecutati

24/03/2023: Richiesta tramite mail all'Archivio Notarile di Cagliari di copia dell'atto di compravendita rep. 10543 del 19/12/1986

24/03/2023: Richiesta tramite PEC all'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione dell'immobile pignorato

28/03/2023: Richiesta tramite PEC all'Ufficio Anagrafe del Comune di Esterzili dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati

10/05/2023: Richiesta tramite PEC accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari per il rilascio di copia delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto della procedura (progetti, concessioni edilizie, eventuali concessioni di sanatoria e agibilità)

10/10/2023: Sopralluogo dell'immobile

24/11/2023: Ispezione ipotecaria telematica sui soggetti esecutati (richiesta note di trascrizione e iscrizione)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foglio riassuntivo dati check list

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Creditore Procedente : [REDACTED]

Debitori : -----

Titolo : Mutuo ipotecario

Atto di precetto (art. 480 c.p.c.) - Importo: € 211.861,80

Pignoramento : Trascrizione R.G. 20070 R.P. 14879 del 21/06/2022

Data di notifica (497 c.p.c.) : 16/05/2022

Data consegna cred. Proc. (557 c.p.c.) : 24/05/2022

Iscrizione a ruolo : Data deposito nota iscr. 27/05/2022

Documentazione depositata : Titolo esecutivo

- precepto
- atto di pignoramento
- nota di trascrizione
- attestazione di conformità della documentazione da parte del legale

Istanza di vendita

Data deposito istanza di vendita (497; 567 c.p.c.) : 29/05/2022

Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.

Data dep. Documentazione: 26/07/2022

Immobili pignorati : 1

Depositato certificato notarile: SI

Individuazione beni pignorati:

- 1) Appartamento per civile abitazione al piano secondo, con annesso lastrico solare di proprietà esclusiva, sito in Cagliari-Pirri via Emanuele Filiberto n. 16 distinto al NCEU al Foglio 6 sez. B mapp. 3667 sub. 5

Notifica ex art. 498 c.p.c. : - si/no

..... - si/no

Notifica ex art. 599 c.p.c. : ----- - si

----- - si



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1

Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

in data 24/03/2023 la sottoscritta ha inviato tramite lettera raccomandata A/R l'informativa per i debitori predisposta dall'ufficio, regolarmente ritirate il 30/03/2023.

QUESITO 2

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

b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si 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 relative 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. 06/06/2001, 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 ultra ventennale (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.;

a) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. presente nel fascicolo della procedura è risultata completa (certificato notarile redatto dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, depositato dal creditore pignorante attestante le risultanze delle verifiche catastali e dei registri immobiliari) e non si segnalano atti mancanti. Si riportano di seguito le risultanze delle visure catastali e il quadro sinottico della provenienza dal ventennio.

Le risultanze catastali dell'immobile sono le seguenti:

Appartamento per civile abitazione sito in Comune di Cagliari frazione di Pirri, via Emanuele Filiberto n. 16, P.2°, distinto al N.C.E.U. al Foglio 6 sezione B mappale 3667 sub. 5, categoria A/2 , classe 2, vani 6,5, rendita € 587,47 intestato per la piena proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno a

----- nato a ----- (SU) il ----- C.F. ----- e [REDACTED]

[REDACTED] nata a ----- (SU) il ----- C.F. -----.

Le provenienze ultra ventennali dell'immobile sono le seguenti:

TRASCRIZIONE	Cagliari 13/01/1987 - Registro particolare n. 854 Registro generale n. 1009
TITOLO	Atto di compravendita del 19/12/1986, repertorio n. 10543
NOTAIO	Dott. Antonio Scano Notaio in Cagliari
SOGGETTI A FAVORE	----- nato a ----- (NU) il ----- ----- nata a ----- (NU) il ----- proprietà ½ ciascuno in comunione dei beni
SOGGETTI CONTRO	----- nato a ----- il ----- proprietà 1/1 bene personale
IMMOBILI	Appartamento ad uso civile abitazione sita in Cagliari-Pirri via Emanuele Filiberto n. 16, piano 2°, distinta al N.C.E.U. al Foglio 6 mappali 927-991

b) L'immobile risulta attualmente gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

NOTA DI ISCRIZIONE	Cagliari 25/05/2009 - Registro particolare 2708, Registro generale 15878
PUBBLICO UFFICIALE	Dott. Sechi Gianmassimo Notaio in Cagliari
TITOLO	IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario con SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del 19/05/2009 a rogito del Notaio Gianmassimo Sechi in Cagliari rep. 71513/24665
SOGGETTI A FAVORE	B@NCA 24-7 S.P.A. con sede a Bergamo, C.F. 02805490162
SOGGETTI CONTRO	Unità negoziale n. 1 - ----- nato a ----- (NU) il -----, C.F. -----, proprietà ½ in regime di comunione legale con ----- ----- nata a ----- (NU) il -----, C.F. ----- -----, proprietà ½ in regime di comunione legale con -----
IMMOBILI	Unità negoziale n. 1 - Abitazione di tipo civile sita in comune di Cagliari, via Emanuele Filiberto n. 16, P.2°, distinto al N.C.E.U. al Foglio 6 sezione B mappale 3667 sub. 5, categoria A/2 vari 6,5

NOTA DI TRASCRIZIONE	Cagliari 21/06/2022- Registro particolare 14879, Registro generale 20070
PUBBLICO UFFICIALE	Ufficiale Giudiziario di CAGLIARI
TITOLO	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16/05/2022, repertorio n. 2396
SOGGETTI A FAVORE	ISEO SPV SRL con sede in Conegliano (TV), C.F. 05045600268 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
SOGGETTI CONTRO	Unità negoziale n. 1 ----- nato a ----- (NU) il -----, C.F. ----- -----, proprietà ½ in regime di comunione legale con ----- ----- nata a ----- (NU) il -----, C.F. ----- -----, proprietà ½ in regime di comunione legale con -----
IMMOBILI	Unità negoziale n. 1 Abitazione di tipo civile sita in comune di Cagliari, via Emanuele Filiberto n. 16, P.2°, distinto al N.C.E.U. al Foglio 6 sezione B mappale 3667 sub. 5, categoria A/2 vari 6,5

c) E' stata acquisita la mappa censuaria per la corretta individuazione del bene, la planimetria catastale e la visura

d) E' stato acquisito l'atto di provenienza ultra ventennale dell'immobile

e) E' stato acquisito il certificato di matrimonio dei coniugi esecutati sig.ni _____ e _____; il pignoramento è stato notificato ad entrambi.

QUESITO 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);

La sottoscritta ha effettuato l'accesso nell'immobile oggetto di pignoramento in data 10/10/2023, durante il sopralluogo è stato eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento e delle pertinenze dello stesso.

Ubicazione e dati catastali attuali

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento ad uso civile abitazione sito nel Comune di Cagliari-Pirri via Emanuele Filiberto n. 16, piano secondo e terzo ed è censito al NCEU al Foglio 6 sez. B mappale 3667 sub. 5, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 587,47.

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento.

Confini

L'appartamento è ubicato al piano secondo di un maggior fabbricato, con annesso lastrico solare al piano terzo di proprietà esclusiva; confina col vano scala condominiale, con la via Emanuele Filiberto sul lato nord-est, con cortile dello stesso fabbricato nel lato sud-ovest e con gli appartamenti distinti con i sub. 3 e 4 ubicati al piano primo sottostante.

Il terreno su cui sorge la palazzina, confina a nord-est con la via Emanuele Filiberto, a sud-est con i mappali 4257 e 5343, a sud-ovest con il mappale 4191e a nord-ovest con il mappale 4482, del NCT di Cagliari foglio 6 sez. D.

Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare è un appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano di un maggior fabbricato composto in totale da 3 appartamenti, due ubicati al piano primo e uno al piano secondo con accesso dal vano scala condominiale, e da due locali al piano terra con accesso autonomo dalla via Emanuele Filiberto destinati uno a locale artigianale e l'altro a parcheggio.

L'appartamento oggetto di pignoramento ha accesso dal vano scala con ingresso dal civico 16 della via Emanuele Filiberto, è ubicato al piano secondo del quale occupa l'intero piano. L'unità è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio-dispensa, bagno, disimpegno, tre



camere da letto e da un balcone con affaccio sul cortile posteriore del fabbricato.

All'appartamento è annesso il lastrico solare di copertura di proprietà esclusiva dell'appartamento.

Superfici calpestabili

Le Superfici nette calpestabili interne dell'appartamento sono le seguenti:

Piano Secondo s.u.a.

Ingresso-disimp.	mq	8,05
soggiorno	mq	31,66
cucina	mq	19,93
ripost.-dispensa	mq	4,42
bagno	mq	6,12
disimpegno	mq	3,47
camera da letto 1	mq	24,32
camera da letto 2	mq	15,90
camera da letto 3	mq	10,88
Totale	mq	124,75

Le Superfici nette calpestabili non residenziali sono le seguenti:

Piano Secondo s.n.r.

balcone posteriore mq 12,50

Piano Terzo s.n.r.

Terrazza mq 148,04

Caratteristiche interne ed esterne

Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e tamponature in blocchi di laterizio, i solai sono del tipo misto prefabbricati in latero-cemento, i divisori sono in laterizi. La copertura è a terrazza praticabile. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, la facciata sulla via Emanuele Filiberto risulta parzialmente rivestita con placcaggio in piastrelle tipo mattoncini faccia a vista, la facciata posteriore risulta anch'essa parzialmente rivestita con piastrelle del tipo in ceramica.

Il parapetto del balcone è in muratura, quello della terrazza al piano terzo è parte in ferro e parte in muratura. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e dotati di avvolgibili in pvc; il portone d'ingresso al vano scala è in alluminio color nero, oro e vetri; la pavimentazione dell'androne scala è in piastrelle di ceramica così come i pianerottoli, mentre i gradini sono rivestiti in marmo; la scala è dotata di corrimano in ferro.

L'appartamento oggetto di pignoramento ha una superficie utile interna di mq 124,75 e un'altezza di m. 3,00, ha una distribuzione interna degli ambienti che non ha subito modifiche rispetto all'epoca della costruzione risalente alla fine degli anni '70, così come le rifiniture, ad eccezione del bagno che è stato ristrutturato per intero circa 6 anni fa'. Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; i pavimenti interni e del balcone sono realizzati con piastrelle in ceramica; le pareti della cucina, del bagno e della dispensa-ripostiglio sono placcate con piastrelle in ceramica; il bagno è dotato di lavandino, tazza wc, bidet, vasca e doccia; le soglie e i davanzali sono in marmo chiaro; le porte interne sono di legno tamburato color noce con pannello cieco; il portoncino d'ingresso è del tipo tamburato a un'anta.

L'immobile è dotato di impianto idrico, fognario, elettrico e condizionamento.

La cucina e la camera 2, sono dotate di pompa di calore aria/aria a split funzionanti, mentre quella della camera 1 pur essendo presente non risulta funzionante.

Il fabbisogno d'acqua calda sanitaria è soddisfatto da uno scaldabagno elettrico ubicato nel locale ripostiglio-dispensa; nel balcone è presente inoltre una caldaia a gas non funzionante.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è dotato di salvavita.

In relazione agli impianti suddetti non risulta alcuna dichiarazione di conformità o rispondenza.

Stato di manutenzione interno ed esterno

Lo stato esterno di conservazione e manutenzione della palazzina, considerando che la costruzione risale alla fine degli anni '70 è abbastanza buono così come quello dell'appartamento.

Accessori e millesimi di parti comuni

Per il fabbricato in oggetto non risultano redatte tabelle millesimali.

QUESITO 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.

Con l'atto di pignoramento, il creditore ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata per l'espropriazione l'immobile così descritto:

"unità immobiliare in Comune di Cagliari, frazione di Pirri, facente parte del maggior fabbricato ubicato nella via Emanuele Filiberto civ.16 ed esattamente: appartamento per civile abitazione, non di lusso, al piano secondo, unico al piano, con annesso lastrico solare di proprietà esclusiva, costituente copertura del detto appartamento; quest'ultimo composto di andito, quattro vani, cucina, bagno, bagno di servizio e balcone, confinante con detta via, [REDACTED] o loro aventi causa,

salvo se altri. Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati Sezione B, foglio 6, mappale 3667 sub. 5, categorie A/2, classe 2, vani 6,5, R.C. € 587,47, piano 2°.

La descrizione attuale del bene pignorato è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare ad eccezione del bagno di servizio che in realtà è adibito a ripostiglio-dispensa.

QUESITO 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;

L'immobile oggetto di pignoramento risulta regolarmente accatastato. Si precisa però che la planimetria catastale non risulta aggiornata con le modifiche apportate all'immobile senza titolo abilitativo (chiusura di parte del balcone per la creazione di un piccolo ripostiglio e parziale chiusura con vetrata al piano secondo e realizzazione di manufatti precari nella terrazza al piano terzo) che comunque non sono regolarizzabili, inoltre nella planimetria attuale il locale adiacente alla cucina adibito a ripostiglio-dispensa viene indicato come servizio, la porta del soggiorno comunicante col disimpegno non è presente mentre esiste un'apertura di comunicazione tra i due vani di m. 2,10.

QUESITO 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6° della legge 28/02/1985, 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 altezze, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;

L'immobile oggetto di pignoramento, ricade nel vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Cagliari all'interno della zona urbanistica "B", sottozona "B8". Tale zona è regolata dalle prescrizioni contenute negli art. 11-12-16 e 17 delle Norme di attuazione del PUC.

Dall'accesso agli atti presenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari è risultato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un maggior fabbricato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi, rilasciati a nome dei sig.ri [REDACTED]

Licenza Edilizia n. 474/816, prot. 19308 del 24/12/1969;

Autorizzazione n. 677/281 del 22/12/1975, prot. 15588 del 12/12/1975;

Autorizzazione modifiche interne n. 1313/281 del 01/10/1986, prot. 10514 del 18/07/1986

Abitabilità parziale del fabbricato (piano primo e secondo) n. 37 del 04/11/1986.

L'unità immobiliare non è conforme ai titoli abilitativi rilasciati, in quanto dal rilievo eseguito dalla sottoscritta e dal confronto con la situazione approvata, sono stati riscontrati i seguenti abusi:

1 - il fabbricato è stato realizzato (in corso d'opera) con una sagoma in parziale difformità dal progetto approvato e l'unità oggetto di esecuzione presenta un incremento della superficie coperta di mq 6,02 e di 19,14 mc di volume;

2 - il balcone è stato parzialmente chiuso per creare un piccolo ripostiglio e una veranda chiusa a vetri comunicante con la cucina;

3 - piccole modifiche alle tramezzature interne;

4 - la terrazza al piano terzo risulta quasi del tutto coperta con struttura in legno, tubi innocenti e copertura in lastre di onduline; in parte della suddetta copertura sono stati realizzati un vano cucina, un disimpegno e due ripostigli chiusi con pannelli di legno; è presente inoltre in adiacenza al vano cucina, una tettoia realizzata con struttura in legno.

Per tutte le opere suddette non risultano presentate al Comune di Cagliari richieste di Condono Edilizio.

Le ragioni di credito per cui si procede non sono di data anteriore all'entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio (L. 326/2003) e pertanto le opere abusive relative all'ampliamento di superficie e volume non sono condonabili con tale procedura, tanto meno è possibile applicare l'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 relativo alla tolleranza del 2% in quanto il volume in abuso è pari al 3,95%.

Alla luce dell'attuale normativa urbanistico-edilizia, per quanto riguarda gli abusi di cui ai punti 1, 2 e 4, la regolarizzazione dell'immobile non è ammissibile in quanto non essendoci la doppia conformità non è possibile ottenere il permesso a sanatoria previsto dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Le opere realizzate in abuso nella terrazza al terzo piano (punto 4) devono essere necessariamente rimosse in quanto non sanabili, così come quelle realizzate nel balcone al piano secondo (punto 2) che consisteranno nella rimozione della porta del ripostiglio e della vetrata chiusa adiacente alla cucina.

In relazione agli abusi di cui al punto 1, l'unica strada percorribile per rendere l'appartamento vendibile, trattandosi gli abusi di opere eseguite in parziale difformità non demolibili senza pre-

giudizio della parte eseguita in conformità, è la richiesta di fiscalizzazione dell'abuso edilizio mediante l'applicazione ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 7 comma 2 della L.R. 23/85 di una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione, calcolato in base alla Legge n. 392 del 27/07/1978. La fiscalizzazione non rimuove però il carattere abusivo dell'opera, permette esclusivamente la non demolizione e la conservazione della situazione esistente ma l'immobile resta comunque irregolare dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Per il caso in oggetto, previa presentazione di una richiesta con allegata tutta la documentazione tecnica del caso, l'amministrazione comunale provvederà a determinare la sanzione prevista dall'art. 34 comma 2 del DPR 380/01. Tale sanzione, che sarà stabilita nel doppio del costo di produzione, dai calcoli effettuati dalla sottoscritta sarà di circa € 13.000,00; i costi del professionista tecnico per la redazione della pratica edilizia per la richiesta di fiscalizzazione dell'abuso sono di circa € 3.5000,00.

Per quanto riguarda gli abusi di cui al punto 3, consistenti in piccole modifiche alle tramezzature interne, possono essere regolarizzate contestualmente alla pratica di fiscalizzazione.

QUESITO 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;

Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto.

QUESITO 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;

L'immobile è pignorato per l'intera quota.

QUESITO 9

accerti se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e dai suoi familiari" (e di regola, sarà 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/incon-

gruità 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 e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

L'immobile attualmente è occupato dai due coniugi esegutati. Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari, non risultano registrati contratti di locazione relativi all'immobile.

QUESITO 10

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

Il caso non sussiste

QUESITO 11

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

Il bene pignorato è libero da vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 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;

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico né vi è stata affrancazione da tali pesi. I debitori vantano il diritto di proprietà sul bene pignorato.

QUESITO 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;

Per procedere alla determinazione del valore dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ovvero del valore più probabile che l'immobile in regime di ordinarietà assumerebbe in libero mercato, la sottoscritta ha ritenuto adeguato allo scopo della stima ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato utilizzare la metodologia di stima sintetica comparativa, basan-

dosì sull'esame della situazione di mercato degli immobili aventi nella medesima zona o in aree similari, caratteristiche simili a quello oggetto di stima e comparandoli tra loro. Il parametro tecnico di confronto utilizzato è il prezzo unitario per mq di superficie commerciale (€/mq), tenendo conto delle specifiche caratteristiche delle unità immobiliari (ubicazione, destinazione, tipologia costruttiva, età e stato di conservazione e manutenzione).

Per l'individuazione dei prezzi di mercato dei beni simili a quelli di stima, sono state svolte delle indagini presso le Agenzie Immobiliari che operano nella zona del Comune di Cagliari, supportate da una verifica dei valori pubblicati nella Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - 1° semestre 2023), e dall'analisi è emerso quanto segue:

- per immobili di tipo economico e di normale stato conservativo, con destinazione residenziale ubicati in zona Periferica/PIRRI CENTRO – MONREALE – SANTA MARIA CHIARA, i valori di mercato pubblicati dall'O.M.I. nel 1° semestre 2023 oscillano tra min. €/mq 1300,00 e max €/mq 1700,00 (prezzo medio €/mq 1500,00);
- dalle indagini effettuate attraverso le Agenzie Immobiliari, per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione (sono stati presi in esame una decina di immobili) è stato appurato che i prezzi di mercato, sono compresi tra €/mq 1350,00 e €/mq 1800,00 ((prezzo medio €/mq 1575,00).

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La Superficie commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento è stata calcolata facendo riferimento al D.P.R. n.138/98 allegato C che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie commerciale pertanto, sarà pari alla somma:

della superficie dei vari principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali nella misura del 100%;

della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio accessorie : nella misura del 25%;

della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento : balconi e verande nella misura del 30%.

Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici allegati alla presente relazione, redatti dalla sottoscritta in seguito alle misurazioni effettuate durante l'accesso agli immobili.

I valori ottenuti sono riportati nella tabella seguente:



	U.M.	Superficie Lorda	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Commerciale
APPARTAMENTO PIANO 2° LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	Mq	143,76	1,00	143,76
BALCONE PIANO 2°	Mq	14,09	0,3	4,23
TERRAZZA PIANO 3° sup. totale mq 155,28 (15% fino a mq 25 e 5% per la quota eccedente)	Mq Mq	25 130,28	0,15 0,05	3,75 6,51
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ				158,25

STIMA DEI BENI

Considerate le indagini effettuate per la ricerca dei prezzi di mercato di abitazioni simili a quello oggetto di pignoramento e i prezzi pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel 1° semestre del 2023, l'ubicazione, la tipologia, l'età e le condizioni generali degli immobili oggetto di valutazione, senza tenere conto dello stato d'uso e di manutenzione e della riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene per il quale sarà effettuata più avanti una correzione del valore di stima, si ritiene congruo assumere per stabilire il valore commerciale il valore unitario di € 1550,00 al metro quadrato da applicare alla superficie complessiva commerciale;

STIMA IMMOBILE - DESTINAZIONE RESIDENZIALE

VALORE DI MERCATO STIMATO

= (superficie commerciale) x valore unitario €/mq

mq 158,25x € 1550,00 = € 245.287,50

(euro duecentoquarantacinquemiladuecentottantasette/50)

Adeguamenti e correzione della stima

Al valore di mercato stimato, sarà applicata una riduzione del prezzo per l'assenza della garanzia per vizi del bene quali oneri di regolarizzazione urbanistica, sanzioni, stato d'uso e di manutenzione, rimozione delle opere non sanabili.

Le riduzioni applicate al valore di mercato stimato sono le seguenti:

a - Oneri relativi alla sanzione per la fiscalizzazione dell'abuso edilizio non demolibile = € 13.000,00

b - Onorario del tecnico abilitato per la presentazione della pratica edilizia di cui al punto a, compreso oneri di legge = € 3.500,00

c - Costo lavori di rimozione opere non sanabili (esposte nel Quesito 6 ai punti 2 e 4), compresi-

vo di pratica edilizia, sanzione e direzione lavori = € 7.000,00

d - Stato d'uso e di manutenzione = - 3 % di € 245.287,50 = € 7.358,62

e) - Onorario del tecnico abilitato per la presentazione della variazione planimetrica catastale (pratica Docfa) = € 600,00 comprensivo di diritti catastali e oneri di legge

TOTALE RIDUZIONI = (a+b+c+d+e) = € 31.458,62

Si ha pertanto:

VALORE IMMOBILE = (VALORE DI MERCATO STIMATO - RIDUZIONI)

= € 245.287,50 - € 31.458,62 = € 213.828,88



arrotondato a

€ 214.000,00 (euro duecentoquattordicimila/00)

QUESITO 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;

Il fabbricato non è dotato di Tabelle millesimali, le spese vengono gestite a turno dai proprietari dei tre appartamenti.



QUESITO 15

predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 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;

E' stata predisposta, la check list dei controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. ed il foglio riassuntivo di tutti i dati che precede le risposte ai quesiti.

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato all'Esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco, la scrivente rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 19 facciate oltre agli allegati.

Cagliari, 06/12/2023



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Valeria Dessì



ALLEGATI

- 1) Trasmissione informativa ai debitori
- 2) Estratto atto di matrimonio degli esecutati
- 3) Verbale sopralluogo immobile
- 4) Visura catastale
- 5) Planimetria catastale
- 6) Estratto di mappa
- 7) Accesso agli atti Ufficio Tecnico di Cagliari
- 8) Copia Progetto approvato il 12/12/1975
- 9) Copia Progetto approvato il 18/07/1986
- 10) Autorizzazione edilizia n. 677-281 del 22/12/1975
- 11) Autorizzazione edilizia n. 1313-281 del 01/10/1986
- 12) Copia Abitabilità parziale e Certificato di Nuova costruzione n. 37 del 04/11/1986
- 13) Elaborati grafici redatti dal CTU dello stato di fatto
- 14) Stralcio Zonizzazione
- 15) Atto di compravendita Notaio Scano rep. 10543 del 19/12/1986
- 16) Ispezioni ipotecarie – note di iscrizione e trascrizione
- 17) Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate relativa a inesistenza contratti di locazione
- 18) Documentazione fotografica (foto interne)
- 19) Documentazione fotografica (foto esterne)
- 20) Documentazione fotografica (terrazza piano 2°)
- 21) Check list

