

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 371/2020



tra

[REDACTED]

e

[REDACTED]

R. ES. 371/2020

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



GIUDICE: **DOTT.SSA FLAMINIA IELO**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: **ING. LUCA SANNA**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



1.	Premessa ed elenco quesiti	3
2.	Svolgimento operazioni di consulenza	7
3.	Risposte ai quesiti	9
3.1	Quesito 1 – Invio informativa	9
3.2a	Quesito 2a - Verifica della documentazione	9
3.2b	Quesito 2b – Predisposizione elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	11
3.2c	Quesito 2c – Acquisizione mappe censuarie	11
3.2d	Quesito 2d - Acquisizione atto di provenienza ultraventennale	12
3.2e	Quesito 2e - Verifica certificato stato civile	12
3.3	Quesito 3 – Descrizione dell’immobile	12
3.4	Quesito 4 - Conformità della descrizione all’atto di pignoramento	15
3.5	Quesito 5 – Aggiornamento dati catastali	16
3.6	Quesito 6 – Verifica conformità urbanistica	16
3.7	Quesito 7 – Verifica possibilità vendita in lotti	18
3.8	Quesito 8 – Pignoramento pro quota	18
3.9	Quesito 9 – Stato di occupazione dell’immobile	19
3.10	Quesito 10 – Acquisizione provvedimento di assegnazione immobile	19
3.11	Quesito 11 – Verifica sussistenza vincoli di inalienabilità ed indivisibilità	20
3.12	Quesito 12 – Gravami di censo, livello o uso civico	20
3.13	Quesito 13 – Stima dell’immobile	20
3.14	Quesito 14 – Verifica degli oneri condominiali	22
3.15	Quesito 15 – Predisposizione check list	22
4.	Conclusioni ed elenco allegati	23



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Flaminia Ielo, io sottoscritto ing. Luca Sanna, con studio in Cagliari via Verdi 27, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3180, in data 11.04.2022, sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dalla S.V.I. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n°371/2020, B.P.E.R. CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A. Sede a Modena (MO) 41121 via San Carlo 16 C.F. 01564560900, per Conto del Banco di Sardegna S.P.A. contro

Sottoscritto il giuramento di rito in data 15.04.2022 con il quale mi veniva conferito il seguente incarico:

1. **Proweda** – 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'articolo 567 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

e) Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

3. **Descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
4. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
5. **Proceda** – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc. dd. Immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda, ove necessario e solo



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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'art. 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 obbligazioni 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 sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 in altezza, 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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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 di 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 ed 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;



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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'art. 567, secondo comma c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica P.C.T.; 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;

**1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Dopo aver sottoscritto l'accettazione dell'incarico il 15.04.2022, io sottoscritto C.T.U. procedevo prioritariamente alla trasmissione dell'informativa per il debitore inviata mediante raccomandata [REDACTED]

[REDACTED] stata rispedita al mittente con la motivazione del trasferimento del destinatario.

Procedevo quindi all'acquisizione di visure e planimetrie catastali, tramite il sito dell'Agenzia del Territorio di Cagliari.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il 01.09.2022 si è inoltrata al Comune di Iglesias ufficio tecnico, la richiesta per accesso agli atti relativi alla documentazione tecnica dell'immobile.

Il 06.09.2022 ho inoltrato agli uffici dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari, l'istanza tramite P.E.C., per accesso agli atti amministrativi in possesso dell'Amministrazione, ed in particolare l'esistenza di eventuali Contratti di Locazione sussistenti per l'immobile in esame.

In data 15.11.2022 sono stati acquisiti i documenti relativi alla concessione dell'immobile. L'amministrazione ha inviato documentazione riferita al piano terra dell'edificio oggetto di perizia. Al piano terra è situata un'attività commerciale, mentre l'immobile interessato è ubicato al piano primo e secondo ed ha solo l'ingresso al piano terra. L'amministrazione comunica al sottoscritto di non avere documentazione inerente l'immobile oggetto di perizia.

(ALL. 15 AUTORIZZAZIONI DEL COMUNE DI IGLESIAS).

Si è proceduto quindi con la definizione della data del sopralluogo. Il 10.11.2022 si è preso contatto con IVG di Cagliari (nominata custode dell'immobile) e si è inviata all'Istituto, mail di richiesta per sopralluogo. L'Istituto ha fornito risposta il 09.12.2022, fornendo recapito telefonico [REDACTED] si è accordati per effettuare il sopralluogo il 22.12.2022 alle ore 13.00.

Il 22.12.2022, alle ore 13.30 si è svolto il sopralluogo presso l'immobile; oltre il sottoscritto C.T.U. era presente l'ing. Gabriella Simbula (assistente del C.T.U.), [REDACTED]

Durante le operazioni di sopralluogo è stata verificata la consistenza della proprietà tramite misurazioni e rilievi fotografici (ALL. 14 FOTO IMMOBILE) dell'immobile censito al Comune di Iglesias E281, Catasto Sezione Urbana L Foglio 1 part. 968 sub. 2 Consistenza 5 vani categoria A5 – classe 3 – Superficie catastale 98 mq – Rendita catastale 209,17 € - Via Pisani 12 piani Terra, Primo e Secondo. Considerata l'indisponibilità della documentazione relativa alla Concessione Edilizia, non è stato possibile verificare la liceità del costruito, ma considerata l'epoca di realizzazione del fabbricato, la sua conformazione e la documentazione relativa al piano terra, non si evidenziano modifiche volumetriche sull'esterno dell'edificio. Si procede comunque a verificare la rispondenza con gli elaborati catastali; all'interno l'immobile risulta modificato, in quanto è stata variata la tramezzatura e la disposizione degli ambienti (ALL. 15 AUTORIZZAZIONI COMUNE DI IGLESIAS. ALL. 04 PLANIMETRIA CATASTALE).



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Del sopralluogo è stato redatto apposito verbale (ALLEGATO 01 – VERBALE SOPRALLUOGO).

2. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N.1

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

Si è provveduto all'invio dell'informativa per il debitore mediante Raccomandata trasmessa al [REDACTED] all'indirizzo via Pisani 12, il 02.05.2022 la raccomandata di [REDACTED] al mittente in quanto trasferito; la raccomandata di [REDACTED] stata consegnata il 04.05.2022.

QUESITO N.2

1. a) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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'art. 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;



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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.

**2 a)** La documentazione di cui all'articolo 567 2° comma C.P.C. è presente; in particolare Certificazione Notarile redatta dal Dott. Giorgio Castiglioni (ALL. 07 RELAZIONE NOTARILE), Notaio in Bologna, dalla quale si evince che l'oggetto del pignoramento è il seguente immobile: **Abitazione del tipo civile in Iglesias E281, via Pisani n.1 piani Terra Primo e Secondo Censito all'NCEU nella SEZIONE URBANA L Fg 1 mappale 968 sub 2 – A5 Classe 3 Vani 5 sup. cat. Mq 98 Rendita Catastale 209,17.**

**2 b) Trascrizioni pregiudizievoli tutt'ora in essere:**

Dal certificato notarile si evince che il bene in esame è di piena proprietà dei coniugi signori [REDACTED]

[REDACTED]  
1/2 ciascuno in regime di comunione legale.

Nota di iscrizione:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'agenzia del territorio di Cagliari – Servizio di pubblicità immobiliare di Cagliari all'articolo Registro Particolare 4747, Registro Generale 6348 del 04.03.2021, a favore del Banco Di Sardegna S.P.A. con sede in Cagliari



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

(CA), C.F. 01564560900, [REDACTED]

[REDACTED] della quota di 1/2 di piena proprietà.

Titolo atto di pignoramento dell'ufficiale Giudiziario della sede di Cagliari, del 16.02.2021 rep. 580. Grava sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di relazione.

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'agenzia del territorio di Cagliari – Servizio di pubblicità immobiliare di Cagliari all'articolo Registro Particolare 23150, Registro Generale 31608 del 02.12.2020, a favore del Banco Di Sardegna S.P.A. con sede in Cagliari (CA), C.F. 01564560900, contro [REDACTED]

Titolo atto di pignoramento dell'ufficiale Giudiziario della sede di Cagliari, del 23.11.2020 rep. 3078. Grava sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di relazione.

Costituzione di vincolo trascritto presso l'agenzia del territorio di Cagliari, servizio di pubblicità immobiliare di Cagliari, all'articolo Registro Particolare 1858, Registro Generale 10281, del 21.03.2008, per la somma di Euro 200.000, a garanzia di un mutuo di Euro 100.000, da restituire in anni 20 a favore di Banco di Sardegna S.P.A. con sede in Cagliari (CA) C.F. 01564560900 contro [REDACTED]

27.08.1969, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, contro [REDACTED]

[REDACTED] titolare della quota di 1/2 di piena proprietà. Titolo contratto di mutuo del Notaio Enrico Ricetto, del 19.03.2008 rep.33930/13232, grava la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

**2 c)** Sono State acquisite le mappe censuarie e le visure catastali, utili per l'individuazione del bene (ALL. 02 VISURA CATASTALE – ALL. 03 VISURA STORICA – ALL. 04 PLANIMETRIA CATASTALE).

ASTE  
GIUDIZARIE.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**2 d)** Tra la documentazione acquisita è presente il certificato Notarile con indicazione dei passaggi e delle trascrizioni nel ventennio, non vengono evidenziate irregolarità nei passaggi (ALL. 07 RELAZIONE NOTARILE).

**2 e)** Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, pertanto si procede all'acquisizione dello stesso, all'ufficio anagrafe del Comune di Iglesias, richiesta inviata in data 09.11.2022, certificato di residenza e stato civile consegnato il 11.11.2022; Da tale documento si evince che l'esecutato risulta essere coniugato con [REDACTED] (ALL. 13 ANAGRAFE E STATO CIVILE).

Poiché dall'atto di compravendita dell'immobile (ALL 05 ROGITO) risulta che lo stesso è stato acquistato "pro indiviso e per quote uguali" [REDACTED] non si ritiene utile alla redazione della perizia l'acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio. Si verifica che ad entrambi i coniugi è stata trasmessa notifica di pignoramento.



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.);

In data 22.12.2022 alle 13.30 si è effettuato il sopralluogo presso l'immobile. (ALLEGATO 01 – VERBALE SOPRALLUOGO).

L'immobile oggetto del pignoramento è situato a IGLESIAS (CI) Codice: E281, si tratta di una porzione di fabbricato sito Iglesias (CA) via Pisani 12 piani terra – 1-2. Riferimenti catastali:SEZIONE URBANA L Fg 1 mappale 968 sub 2 – A5 Classe 3 Vani 5 sup. cat. Mq 98 R.C.E. 209,17. Dai documenti acquisiti dal tribunale, risulta via Pisani 1, ma dal



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

confronto tra i riferimenti catastali e le planimetrie acquisite, si è potuto stabilire che l'indirizzo corretto è il n.12, di via Pisani.

L'immobile è situato nel centro storico di Iglesias, in zona servita da mezzi pubblici e numerose attività commerciali ed artigianali.

L'edificio ha destinazione commerciale e residenziale, attualmente abitato dalla proprietaria e la sua famiglia, è un immobile di complessivi tre piani fuori terra, al piano terra è situato un salone di parrucchiera (al piano terra, nella parte non interessata dal pignoramento) e l'ingresso con la scala d'accesso ai piani primo e secondo nei quali è ubicato l'appartamento oggetto di perizia. La copertura dell'edificio è a doppia falda.

L'immobile ha la forma di un quadrilatero irregolare (approssimativamente 4.70x15.30) con i lati corti prospicienti le vie Pisani e Monastero ed i lati lunghi, ciechi, in aderenza con altri edifici di uguale tipologia.

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa **150 m<sup>2</sup>**. L'immobile, allo stato attuale, non è corrispondente alla planimetria catastale e l'attuale impianto planimetrico non è verificabile con il progetto Comunale, in quanto non disponibile. Tale situazione è stata da me, segnalata al Tribunale per verificare la necessità di adeguamenti documentali. L'appartamento ha la seguente distribuzione interna: al piano terra accesso dalla via Pisani, tramite un piccolo pianerottolo a quota strada, con una scala ad unica rampa (Superficie netta **4,2 m<sup>2</sup>**) si accede alla zona giorno dell'appartamento, situata al piano primo. Al primo piano si trova il pranzo soggiorno con angolo cottura, di forma trapezoidale, larghezza massima circa 4.20 m e lunghezza massima circa 10.20 m (Superficie netta **36 m<sup>2</sup>**), con doppia porta finestra su via Pisani e balcone di superficie netta **2.8 m<sup>2</sup>**. Una porta separa il soggiorno da un corridoio, che si sviluppa per un tratto parallelamente al lato lungo, cieco, dell'edificio e poi svolta ad angolo retto. Il corridoio risulta quindi costituito da due rettangoli 1.05x4.80 e 0.9x2.90 (Superficie netta **7.6 m<sup>2</sup>**); dal corridoio disimpegno si accede ad un sottoscala, al bagno 1,50x4.10 (Superficie netta **6.1 m<sup>2</sup>**) ed alla scala 2.80x1.60 (Superficie netta **4.5 m<sup>2</sup>**), che conduce al secondo piano. Nell'edificio le aperture sono inserite solo sui lati corti, prospicienti le strade; nel pranzo soggiorno l'aerazione è assicurata da due portefinestre, il bagno ha una finestra sulla via Monastero. Al piano secondo si accede mediante scala a due rampe che si



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

attesta sul corridoio, dimensioni 1.00x7.80 (Superficie netta **7.8 m<sup>2</sup>**), illuminato da due lucernai che si aprono sulla falda Nord-Ovest della copertura. Nel lato su via monastero si trova un ripostiglio disimpegno (Superficie netta **9.4 m<sup>2</sup>**) da cui si accede con porta finestra ad un balcone (Superficie **2.3 m<sup>2</sup>**) ed ad un piccolo bagno di servizio non aerato (Superficie netta **2.1 m<sup>2</sup>**). Sempre sul corridoio si aprono tre ambienti, che attualmente sono adibiti a camere da letto. La più piccola (L1) ha dimensioni, 2.4x3.06, (Superficie netta **7.3 m<sup>2</sup>**), non sufficienti per una camera da letto e dotata di illuminazione naturale indiretta tramite una finestra sul corridoio. La camera intermedia (L2), ha dimensioni 4.4x3.06 (Superficie netta **13.4 m<sup>2</sup>**), adeguate per uso letto, ma è anch'essa dotata di aereo illuminazione indiretta. Questi ambiente non sono adatti all'uso per cui sono adibiti (ALL. 10 STRALCIO R.E.). Infine, in testata del corridoio, sul fronte di via Pisani, è ubicata la camera da letto matrimoniale (L3), di dimensioni 4.2x4.5 (Superficie netta **18.9 m<sup>2</sup>**), con doppia portafinestra. che si apre su un balcone.

La superficie netta calpestabile dell'immobile, esclusi i balconi, risulta pari a **117.3 m<sup>2</sup>**. (ALL. 06 PLANIMETRIA DA RILIEVO)

L'edificio in esame confina sui lati nord-ovest e sud-est con altre proprietà, nel lato Sud-Ovest con la via Monastero, a Nord Est con via Pisani.

Il fabbricato ha forma di quadrilatero irregolare di circa 5.0 m di larghezza e 16.0 m di lunghezza. I lati lunghi sono ciechi ed in aderenza agli edifici confinanti; i lati corti affacciano sulla via Pisani e via Monastero (ALL. 04 – PLANIMETRIA CATASTALE). E' possibile stabilire solo una data approssimativa di realizzazione dell'immobile, senz'altro antecedente al 1950.

L'interno dell'appartamento necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria (impianto idrico/elettrico e trattamento di umidità su soffitti e pareti).

La facciata su via Pisani è stata ristrutturata di recente (2019-2021).

Dalla documentazione disponibile nell'ufficio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Iglesias, risulta che l'immobile è stato sottoposto ai seguenti interventi autorizzati dall'amministrazione:

- Realizzazione del balcone sulla via Monastero (1968)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



- Manutenzione della copertura (1973)

L'edificio ha le seguenti caratteristiche costruttive: Muratura portante perimetrale in blocchi lapidei dello spessore variabile 40/60 cm, copertura in legno a doppia falda con rivestimento di tegole marsigliesi, pavimentazione interna in gres porcellanato, graniglia di marmo. Scale e battiscopa in marmo. Infissi esterni in legno e vetro semplice con persiane oscuranti interne in legno, infissi interni tipologia legno tamburato e vetro smerigliato, aperture a battente. Porta a soffietto per il bagno di servizio del secondo piano. Rivestimento bagni in gres altezza 2.00 m. Rivestimento disimpegno bagno secondo piano gres altezza 2.40 m. Rivestimento corridoio secondo piano in perlinato di legno.

Alcuni ambienti risultano controsoffittati con pannelli in cartongesso di altezze variabili.

Le altezze interne, al primo piano netta m. 2.70, al secondo piano media m 2.70.

La facciata esterna, è rifinita con intonaco rasato e tinteggiatura rosso pompeiano. Per quanto riguarda gli impianti l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagni ad alimentazione elettrica. Il riscaldamento/raffrescamento è ottenuto con impianto a pompa di calore posizionato nel disimpegno del bagno di servizio al secondo piano (ALL. 14 – FOTO IMMOBILE).

**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;**

Si evidenzia una difformità relativa al numero civico dell'immobile. Nella documentazione acquisita dal P.C.T. (Iscrizione a ruolo, catastali, Relazione notarile, Rogito) viene sempre indicato per l'immobile Via Pisani n. 1; dai riferimenti catastali e dalla planimetria, si rileva che



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

l'immobile è ubicato in via Pisani 12. Nonostante questa imprecisione, i dati in possesso del sottoscritto, consentono inequivocabilmente di identificare l'immobile in oggetto e corrispondono a quelli descritti nei punti precedenti.



QUESITO N.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;

Gli identificativi catastali dell'immobile risultano coerenti ed attendibili con lo stato dei luoghi; per quanto attiene le planimetrie catastali queste risultano corrispondenti alla morfologia ed all'orientamento dell'immobile ma presentano difformità relative alla distribuzione interna. In data 12.01.2023 si segnala la difformità al Ill.mo Giudice e si presenta istanza per l'adeguamento delle planimetrie catastali e comunali.

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'art. 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

anteriore 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 sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no, per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;

L'immobile oggetto di perizia, è ubicato in zona "A Centro Storico" del Comune di Iglesias (ALL. 08 PUC – ALL. 09 Stralcio NORME PUC – ALL. 10 STRALCIO R.E. – ALL. 11 MANUALE RECUPERO CENTRO STORICO) . Il Comune di Iglesias non è stato in grado di fornire le planimetrie dell'immobile ma ha consegnato, autorizzazione del 18.10.1968 per "Realizzazione di un balcone sulla via monastero" al piano secondo. Manutenzione della copertura del 04.10.1973. Cambio di destinazione d'uso (Locale a piano terra) nel 1988.

La ricerca della Concessione edilizia al Comune di Iglesias non ha portato risultati, ma dalla documentazione disponibile (ALL. 15 AUTORIZZAZIONI COMUNE IGLESIAS) si evince che l'edificio è stato oggetto di regolari autorizzazioni da parte dell'amministrazione. L'edificio è regolare come impianto complessivo, perimetro, altezza, distribuzione in più livelli, tipologia costruttiva e di copertura. Per quanto riguarda la distribuzione interna, questa risulta non corrispondente a quella riportata nella planimetria catastale.

Il fabbricato non risulta provvisto di "Abitabilità". Per ripristinare la liceità del costruito occorre una pratica di sanatoria per interventi di edilizia libera soggetti a comunicazione asseverata (CILA)", il cui costo, comprensivo di spese tecniche e sanzioni è circa 2000€.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
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.*

Il bene pignorato non si presta ad essere frazionato e pertanto costituisce un unico lotto.

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 quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

L'immobile, risulta essere pignorato per la quota dell'intero. è di esclusiva e piena

[REDAZIONE]

QUESITO N.9

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**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 di 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 ed 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 risulta nella disponibilità dell'esecutato e della sua famiglia come risulta dal certificato di residenza [REDACTED] (ALL. 13 – ANAGRAFE E STATO CIVILE). Non risultano contratti di locazione a nome [REDACTED] come risulta dalla dichiarazione dell'agenzia delle Entrate per l'immobile in oggetto (ALL. 12 – ACCESSO AGENZIA ENTRATE)

**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;

La situazione non sussiste in quanto [REDACTED] dell'immobile.

**QUESITO N.11**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

Sull' immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



**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;

Dalle verifiche effettuate, non è emersa la presenza di tali diritti gravanti sull' immobile oggetto di stima.



**QUESITO N.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,

Per la valutazione dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che questo assumerebbe, in regime di libera commercializzazione, si ritiene adeguato il criterio che si basa



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

sull'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di riferimento il prezzo a m<sup>2</sup> di superficie commerciale (€/m<sup>2</sup>). In particolare, per l'immobile oggetto di perizia, si è proceduto ad un'analisi del mercato per immobili della stessa tipologia, ubicazione e con la medesima destinazione d'uso. Ci si è riferiti ad immobili in vendita nella stessa zona, o in mancanza di questi, nelle zone circostanti.

Il prezzo di mercato per immobili simili si è osservato variabile tra 500-800 €/m<sup>2</sup>, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno adottare il valore pari a 700 €/m<sup>2</sup>.

Stabilito il più probabile prezzo unitario si procede pertanto alla definizione del valore dell'immobile.

SUPERFICI COMMERCIALI

Dai rilievi e le misurazioni eseguiti durante il sopralluogo e dalle verifiche effettuate sui documenti dell'edificio, forniti dall'amministrazione Comunale si è determinata la consistenza di superficie dell'immobile:

SUPERFICI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

DESTINAZIONE D'USO SUPERFICIE	SUPERFICIE [m <sup>2</sup> ]	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE [m <sup>2</sup> ]
Area coperta Abitabile	148.5	100%	148.5
Balconi	5.1	25%	1.3
<b>TOTALE</b>			<b>149,8</b>

Considerato il valore unitario pari a 700 €/m<sup>2</sup> si determina per l'immobile il valore commerciale più probabile:

SUPERFICIE	Valore unitario	Valore



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

149,8 m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup>	104.860 €
----------------------	----------------------	-----------

ASTE GIUDIZIARIE.it

Considerate le spese tecniche di sanatoria ed accatastamento (2.500 €), si può concludere che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a 102.360 €. Con le opportune approssimazioni:

ASTE GIUDIZIARIE.it

**€ 103.000 (Euro centotremila)**

**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;

Trattasi di immobile, non facente parte di condominio.

ASTE GIUDIZIARIE.it

**QUESITO N.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 P.C.T.; 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.

Si predispongono check list e foglio riassuntivo formato rtf.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Luca Sanna rassego la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.



R. ES. 371/2020

Allegati	Descrizione sintetica Documento	Allegati	Descrizione sintetica Documento
ALL. 01	Verbale Sopralluogo	ALL. 10	Stralcio Regolamento Edilizio
ALL. 02	Visura Catastale	ALL. 11	Manuale recupero centro storico
ALL. 03	Visura storica	ALL. 12	Accesso agenzia delle entrate
ALL. 04	Planimetria Catastale	ALL. 13	Anagrafe e stato civile
ALL. 05	Rogito	ALL. 14	Foto immobile
ALL. 06	Planimetria da rilievo	ALL. 15	Autorizzazioni comune di Iglesias
ALL. 07	Relazione notarile	ALL. 16	Check list
ALL. 08	Stralcio PUC	ALL. 17	Documento CTU
ALL. 09	Stralcio norme PUC		



Cagliari, 25/01/2023

Il consulente tecnico d'ufficio  
(Dott. Ing. Luca Sanna)

