

## 1. Premessa

La sottoscritta ing. Daniela Sechi, regolarmente iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 8040 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Cagliari, con studio in via Carboni Boi n. 14 a Cagliari, è stata nominata C.T.U. dal G.E. dott.ssa Flaminia Ielo nell'esecuzione immobiliare R.Es. 43/2021 e ha accettato l'incarico pronunciando il giuramento di rito in data 31 luglio 2023.

L'incarico prevedeva:

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 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 (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'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 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, 2 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 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 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 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;

## 2. Elenco degli immobili pignorati

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare e della relazione notarile, redatta dal dott.ssa Frediani Viviana, l'immobile oggetto di pignoramento è il seguente:

- Fabbricato sito nel Comune di Sant'Andrea Frius in via Cagliari n. 52, censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Andrea Frius al Foglio 12, mappale 2203, categoria A/2;

## 3. Svolgimento delle attività peritali

A seguito del conferimento dell'incarico la scrivente procedeva all'effettuazione di indagini presso:

- N.C.E.U. dell'Ufficio Provinciale di Cagliari, acquisendo visure attuali e storiche, planimetrie ed estratti di mappa;
- Uffici del Comune di Sant'Andrea Frius per la verifica della regolarità urbanistico-edilizia;
- immobile pignorato per la constatazione dello stato dei luoghi;
- agenzie immobiliari per l'effettuazione delle opportune indagini utili ai fini dell'attribuzione del valore di mercato, individuato in relazione a caratteristiche oggettive.

## 4. Risposte ai quesiti

### 1. Informativa

L'informativa è stata inviata all'esecutato tramite raccomandata a/r in data 18/08/2023 e riconsegnata al mittente per compiuta giacenza in data 23/09/2023.

2.

### a) Documentazione



Immobile sito in Cagliari distinto al N.C.E.U. Sezione urbana Foglio 4 particella 55		
Documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.	SI	NO
Estratto Catasto		X
Certificato delle iscrizioni e trascrizioni ventennio		X
Certificato Notarile	X	

b) Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Rispetto a quanto riportato nella relazione notarile non si sono riscontrate differenze per quanto riguarda l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni sull'immobile oggetto di perizia. Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile sottoposto a pignoramento:

Identificativi catastali: N.C.E.U. Comune di Sant'Andrea Frius Foglio 12 Mappale 2203:

- TRASCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 19666 Registro Generale 30143 Pubblico ufficiale GORINI GIOVANNI Repertorio 15209/3960 del 20/07/2007 ATTO TRA VINI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 5750 Registro Generale 30144 Pubblico ufficiale GORINI GIOVANNI Repertorio 15210/3961 del 20/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 23/07/2007 - Registro Particolare 19667 Registro Generale 44931 Pubblico ufficiale GORINI GIOVANNI Repertorio 15535/3961 del 20/07/2007 ATTO TRA VINI – COSTITUZIONE DI VINCOLO;
- ISCRIZIONE del 12/11/2007 - Registro Particolare 8706 Registro Generale 44931 Pubblico ufficiale GORINI GIOVANNI Repertorio 15535/4212 del 09/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 19/03/2021 - Registro Particolare 5954 Registro Generale 8072 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLI DI CAGLIARI Repertorio 526 del 27/02/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Relativamente all'ultimo ventennio, 2004-2024, si è riscontrata continuità nelle trascrizioni.

- c) L'immobile oggetto di pignoramento sorge in una strada comunale e la sua identificazione può avvenire tramite indirizzo. Si precisa che l'indirizzo inserito nella visura catastale non è corretto in quanto il numero civico è sbagliato;
- d) Si allegano gli atti di provenienza ultraventennale;
- e) Si allegano i certificati di stato civile;



3. Descrizione del bene pignorato

La sottoscritta in data 14 settembre 2024 ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. Il fabbricato sorge in via Cagliari n. 52.

L'immobile si trova al piano terra di un fabbricato composto da due piani fuori terra.

Ogni appartamento ha una quota di giardino ad uso esclusivo e ingresso indipendente. L'appartamento del piano terra ha una superficie di giardino di 901,46 mq.

L'accesso al piano terra avviene dalla strada principale e si accede all'abitazione o passando dal soggiorno o dalla cucina.

L'abitazione è così composta: Ingresso, soggiorno, zona pranzo con angolo cottura, bagno padronale, camera matrimoniale con bagno in camera, altra camera e ripostiglio. Tutti gli ambienti, eccetto il ripostiglio, sono dotati di aperture finestrate.

Nel soggiorno sono stati installati una stufa a pellet e una pompa di calore che funziona sia in riscaldamento che in raffrescamento.

Gli infissi interni ed esterni sono in buone condizioni.

L'impianto elettrico è sezionato e recente.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite una caldaia a gas alimentata da bombola posta nel giardino esterno.

Sono presenti dei problemi di muffa dovuti ad infiltrazione di acqua negli intradossi dei solai dei due bagni, esattamente in prossimità del balcone di accesso alla unità immobiliare del primo piano.

Si riporta una tabella riepilogativa delle superfici:



<b>SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA</b>	
Ingresso	9
Soggiorno	40
Pranzo	12
Angolo cottura	5.5
Disimpegno	10
Bagno	10
Camera	18.5
Bagno	4
Camera	16
Ripostiglio	2
<b>Totale</b>	<b>127</b>

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		
Descrizione	Incidenza	Superficie
Superficie interna lorda P.1	100%	143 mq
Muri perimetrali	100%	23 mq
Cortile	10%+2%	20 mq
<b>Totale</b>		<b>186 mq</b>

4. Conformità tra il pignoramento e il bene

Quanto riportato nel decreto di pignoramento è corretto e permette una precisa individuazione del bene in quanto sono stati riportati i dati catastali del fabbricato oggetto di pignoramento e l'indirizzo.

5. Accatastamento

Successivamente ai lavori di ristrutturazione realizzati nel 2009 la planimetria catastale non è stata aggiornata e infatti risulta ancora la vecchia distribuzione interna.

6. Strumento urbanistico comunale e conformità

Il fabbricato si trova in zona urbanistica B2, "Completamento residenziale recente".

L'ultimo titolo edilizio rilasciato dal comune è la C.E. n. 13 rilasciata in data 27/05/2009 per la ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione.



Rispetto al titolo edilizio di cui sopra si sono riscontrate le seguenti difformità:

- L'angolo cottura è stato realizzato più grande di quanto previsto in progetto e ha occupato l'area da destinare al loggiato aumentando la volumetria;
- La finestra del bagno padronale è stata realizzata sulla parete adiacente rispetto a quanto previsto in progetto;
- Dove si trova il frigorifero era prevista una porta finestra;
- La finestra del soggiorno ha una dimensione inferiore rispetto a quanto previsto in progetto e non sono rispettati i requisiti minimi di aeroilluminazione;
- Le due camere da letto singole previste in progetto non sono state realizzate ma sono state accorpate in un unico ambiente;
- È stato ricavato un ripostiglio.

Le difformità sopra evidenziate sono tutte sanabili eccetto la trasformazione del loggiato in angolo cottura in quanto non sarebbero rispettate le distanze dai confini e la dimensione della finestra del soggiorno che dovrà essere adeguata in modo da poter garantire la superficie minima prevista dal D.M. 5 luglio 1975. Pertanto la zona destinata a loggiato deve essere ripristinata e così anche la dimensione della finestra del soggiorno. Le restanti difformità possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una pratica edilizia di mancata SCIA.

Il costo per l'adeguamento dell'infisso, compresa la fornitura e posa dello stesso, è di circa € 3.500,00. Il costo per il ripristino del loggiato è di circa € 3.000,00, compresi gli oneri di demolizione e la nuova chiusura. Il costo per la presentazione della pratica edilizia di mancata SCIA ammonta a circa € 2.000,00 di spese di progettazione e 500,00 di sanzioni amministrative.

#### 7. Suddivisione in più lotti

L'immobile non può essere venduto in più parti.

#### 8. Quote pignoramento

Il pignoramento non è pro quota.

#### 9. Possesso

Al momento dell'accesso ai luoghi, l'immobile è risultato occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

#### 10. Immobile occupato dal coniuge

Al momento dell'accesso ai luoghi, l'immobile è risultato occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

#### 11. Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;



Non presenti.

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;

Non vi sono pesi gravanti sull'immobile.

13. Valore immobile

Per la determinazione del valore commerciale del bene è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo detto a "valore di mercato". Il criterio si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche similari, e più propriamente: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. I dati di valutazione utilizzati per stabilire il prezzo a mq sono stati desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Da tali fonti si ritiene di poter adottare come prezzo unitario per l'immobile residenziale il valore di €/mq 600,00.

Superficie commerciale [mq]	186
Valore [€/mq]	600,00
Valore immobile [€]	111.600,00
Mancanza garanzia [€]	11.160,00
Regolarizzazione abusi [€]	8.500,00
Valore definitivo [€]	91.940,00

14. Spese fisse di gestione o di manutenzione

Non sono presenti spese fisse.



## 5. Elenco allegati

5.1. Ceck list;

5.2. Copia raccomandata A/R informativa per il debitore;

5.3. Mappa catastale;

5.4. Compravendite;

5.5. Certificato stato civile;

5.6. Visura storica N.C.E.U. e planimetria catastale;

5.7. Ispezioni ipotecarie;

5.8. Titoli edilizi;

5.9. Documentazione fotografica;

Cagliari, 26/09/2024

