

INDICE



1. INTRODUZIONE	2
1.1. Premessa e generalità	2
1.2. Quesiti	3
1.3. Immobili da peritare	5
1.4. Ubicazione geografica	6
1.5. Cronologia attivita' peritali	8
2. RISPOSTE AI QUESITI	10
2.1. QUESITO N. 1.....	10



1. INTRODUZIONE

1.1. PREMESSA E GENERALITÀ

Il sottoscritto Dott. Ing. **PAOLO PUTZULU**, con studio tecnico in Cagliari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 7705 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, nel corso dell'udienza tenutasi il giorno 10 Maggio 2013, ha ricevuto dal Giudice delle Esecuzioni Dott. **STEFANO GRECO** l'incarico di effettuare le operazioni peritali attinenti l'accertamento dei beni immobili nella procedura esecutiva:

n. **51/2012** del R.G.E., promossa dalla società **ACTIVE S.r.l.** con sede in **SAN GIOVANNI IN CROCE**, viale Delmoncello n.12, rappresentata dall'Ing. **GRIFFINI ALBERTO** nato a Cremona il 23.04.1956, contro la societàxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxin persona del legale rappresentante sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

al fine di determinarne un congruo valore di alienazione. All'udienza (10.05.2103) il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito accettando l'incarico e gli sono state indicate le Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari. Trascorsi i necessari tempi tecnici il C.T.U. si recava presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari per visionare attentamente i documenti contenuti nella pratica esecutiva in oggetto ed estrarre copia dei seguenti certificati:

- 1] Atti, verbali e notifiche del pignoramento immobiliare;
- 2] Ricorso per ingiunzione di pagamento;
- 3] Atto di precetto;
- 4] Istanza per la vendita;
- 5] Avviso ai creditori iscritti;
- 6] Nota di iscrizione a ruolo o nota di accompagnamento;
- 7] Certificati notarili vari (ispezioni, attestazioni, verifiche).

1.2. QUESITI



Il Giudice dell'Esecuzione visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico costituito dai quesiti sotto elencati:

- 1] **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; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
- 2] **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.);
- 3] **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 ogni caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4] **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 difformità o

manca di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- 5] **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6] **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 degli articoli 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma sesto della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della Concessione/Licenza ad edificare o del Permesso di Costruire e della eventuale Concessione/Permesso in Sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;
- 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, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, 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; proeda, 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 o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi

dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 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; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);
- 12]** **Rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13]** **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando e opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

1.3. IMMOBILI DA PERITARE

- All'interno della pratica di Espropriazione Immobiliare in oggetto consegnata al sottoscritto e in particolare nell'Atto di Pignoramento Immobiliare è definito l'elenco degli immobili soggetti a pignoramento:

N. Ruolo 51/2012

- Unità immobiliare 1 ubicata nel Comune di VILLACIDRO, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune alla sezione urbana F, foglio 2, mappale 1897, subalterno 1, natura C/1, - negozi e botteghe, consistenza 165 m²; l'unità è adibita ad attività commerciale di vendita diretta.
- Unità immobiliare 2 ubicata nel Comune di VILLACIDRO, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune alla sezione urbana F, foglio 2, mappale 1897, subalterno 2, natura C/2, - magazzini e locali di deposito, consistenza 76 m²; l'unità è adibita ad attività di stoccaggio materiali connessa all'attività commerciale di vendita diretta.

1.4. UBICAZIONE GEOGRAFICA

L'area, su cui insiste il fabbricato oggetto della presente perizia, è situata nella zona sud-occidentale della Sardegna, nello specifico presso il Comune di VILLACIDRO.



Figura 1. Ubicazione fotografica aerea del Comune di interesse e comuni limitrofi.
(Anno 2013 – Fonte: Google Earth)



Figura 2. Ubicazione fotografica aerea del contesto (Anno 2013 – Fonte: Google Earth).



Figura 3. Ubicazione fotografica aerea della zona dell'immobile presso il Comune di Villacidro. (Anno 2013 – Fonte: Google Earth)



1.5. CRONOLOGIA ATTIVITA' PERITALI

Il giorno 10 Maggio 2013 il sottoscritto si è presentato nanti al Giudice dell'Esecuzione Dott. STEFANO GRECO dichiarando di accettare l'incarico e prestando giuramento per l'espletamento delle operazioni peritali relative all'immobile suindicato. Lo scrivente dava inizio formale alle seguenti operazioni peritali presso il proprio studio tecnico, secondo la seguente cronologia:

16.05.2013

Tribunale Ordinario di Cagliari

Ritiro delle copie relative alla pratica di Espropriazione Immobiliare di cui al relativo incarico affidato al sottoscritto;

28.05.2013

Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio

Consultazione e ritiro delle visure catastali dell'immobile e dei relativi elaborati planimetrici oggetto dell'alienazione;

13.06.2013

Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio

Consultazione digitalizzata del Tipo Mappale relativa alla Denuncia di Cambiamento 58/1197, protocollo n. 182535 del 02.11.1974, relativa all'immobile oggetto della presente perizia;

14.06.2013

Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio

Consultazione e acquisizione delle ispezioni ipotecarie informatizzate per la verifica delle trascrizioni/iscrizioni relative all'immobile oggetto della presente perizia;

18.06.2013

Comune di VILLACIDRO

Invio della richiesta di accesso agli atti mediante posta elettronica certificata (P.E.C.), per la visione ed eventuale copia delle pratiche edilizie relative all'immobile di cui all'oggetto;

28.06.2013

Poste Italiane

Invio della raccomandata A.R. n.14604156508-6 alla società xxxxxxxx
Tale raccomandata è stata ricevuta e firmata dal destinatario che ha provveduto a contattare il sottoscritto, come disposto nella comunicazione in oggetto;



10.07.2013

Comune di VILLACIDRO

Sopralluogo tecnico interno ed esterno relativo agli immobili siti in Via Venezia n.56 con annesso rilievo plano-altimetrico, architettonico e fotografico in presenza del sig. xxxxxxxx e moglie che hanno liberamente consentito al sottoscritto l'accesso agli immobili. Alla luce della complessità della configurazione planimetrica delle unità immobiliari, della loro estensione e della difficoltà di rilievo dovuta alla presenza di notevole quantità di materiale depositato nella maggior parte degli ambienti adibiti a magazzino, non è stato possibile effettuare completamente il rilievo in oggetto in un unico sopralluogo, pertanto il C.T.U. comunica al medesimo proprietario e moglie la necessità di effettuare, in tempi successivi da fissare mediante accordi telefonici, un ulteriore sopralluogo. *Il sottoscritto C.T.U. effettua il sopralluogo avvalendosi della collaborazione della Dott.ssa Ing. MEREU SIMONA⁽¹⁾ nell'espletamento delle necessarie operazioni peritali;*

07.08.2013

Comune di VILLACIDRO

2° sopralluogo tecnico interno ed esterno relativo alle parti degli immobili siti in Via Venezia n.56 non rilevate nel precedente sopralluogo (10.07.2013) con annesso rilievo plano-altimetrico, architettonico e fotografico in presenza del sig. xxxxxxxxxxxx e moglie che hanno liberamente consentito al sottoscritto l'accesso agli immobili. *Il sottoscritto C.T.U. effettua il sopralluogo avvalendosi della collaborazione della Dott.ssa Ing. MEREU SIMONA nell'espletamento delle necessarie operazioni peritali;*

07.08.2013

Comune di VILLACIDRO

Ritiro della copia della documentazione edilizia relativa all'immobile oggetto del pignoramento;

05.09.2013

Tribunale Ordinario di Cagliari

Il C.T.U. chiede un'indicazione tecnica al Dott. **MULAS ANDREA**, Cancelliere presso la sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, al fine di definire la situazione relativa alla registrazione immobiliare presente negli atti del pignoramento, in quanto le verifiche notarili effettuate per il periodo compreso nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento risultano essere incomplete. La Cancelleria prende contatti con il notaio incaricato.

⁽¹⁾ Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 7186.



2. RISPOSTE AI QUESITI

In ottemperanza ai preliminari controlli di regolarità della documentazione ed eseguiti gli accertamenti di verifica presso gli uffici competenti, il sottoscritto C.T.U. risponde ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione:



2.1.

QUESITO N. 1

2.1.1.

VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

All'interno della pratica di Espropriazione Immobiliare è presente la documentazione catastale completa.

La documentazione di registrazione immobiliare costituita dai certificati delle trascrizioni/iscrizioni relativi all'immobile oggetto di pignoramento effettuati nei venti anni anteriori alla data del pignoramento, risulta essere incompleta. Allo stato attuale non sono pertanto complete le verifiche effettuate per il periodo compreso nei venti anni antecedenti alla trascrizione del pignoramento.



La documentazione NON risulta completa.

Cagliari, lì 23/12/2013

Il Tecnico Incaricato
(Dott. Ing. PAOLO PUTZULU)

