

TRIBUNALE DI CAGLIARI

RUOLO DELLE ESECUZIONI

R.ES. 177/2016

*Esecuzione Immobiliare promossa da
contro*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1) ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

Con ordinanza in data 28/12/2023 il Sig. Giudice Dott.ssa Flaminia Ielo nominava il sottoscritto _____, iscritto all'Ordine degli

Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. _____ e con studio professionale in Cagliari nella via _____, Consulente Tecnico di Ufficio nel

Procedimento su indicato, _____, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il

conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle

condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione

dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone

fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore 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 in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

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

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

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

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

e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione

dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;

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

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

Il sottoscritto inviava l'accettazione dell'incarico tramite PEC prestando il giuramento di rito il 01/09/2024.

2) PREMessa

Letti gli atti inerenti il procedimento, il sottoscritto CTU procedeva inviando l'informativa con AR 618680666325 all'indirizzo che risultava in atti. Si specifica che risulta la residenza nell'indirizzo dell'immobile oggetto di pignoramento. Comunque, il primo tentativo è stato fatto in via Bolzano 2 il 7/2/2024 con AR 05251417377-9 e, successivamente, il 27/03/2024 con AR 618680666325 all'indirizzo di . Entrambe le AR sono

tornate indietro per compita giacenza.

Procedeva quindi con le opportune ricerche preliminari presso gli uffici tecnici comunali competenti e presso l'Agenzia del Territorio e, a seguito dell'acquisizione della documentazione urbanistica, provvedeva a prendere contatti con il debitore ed il custode per concordare la data di accesso al bene oggetto di pignoramento. Soltanto in data 24/10/2024 il CTU riceveva comunicazione dell'avvenuto rilascio dell'immobile e della possibilità di effettuare il previsto accesso, avvenuto in data 06/11/2024.

È stata inoltre richiesta alla Agenzia delle Entrate la verifica di eventuali canoni di locazione esistenti sull'immobile con PEC prot. ENTRATE.AGEDP-CA.REGISTRO UFFICIALE.27640.15-02-2024-I.

2.1) OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si svolgevano nel giorno e nell'ora indicati: in tale circostanza il sottoscritto si recava presso i beni oggetto del pignoramento, per accertarne la consistenza e le caratteristiche, accompagnato da un rappresentante del custode giudiziario, il sig. _____, e da un collaboratore.

2.2) DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di perizia nella presente consulenza è identificato al catasto edilizio urbano del comune di Cagliari come segue:

Immobile	Sez	fg.	mapp.	sub.	cat.	classe	consist.	rendita
1	A	13	2104	6	A/3	3	7.5 vani	735,95

2.3) DATI URBANISTICI

Il sottoscritto si adoperava per reperire la documentazione urbanistica depositata presso il comune di Cagliari. L'accesso veniva eseguito in data 14/02/2022 ricevendo la documentazione completa in data 21/09/2024. Nel fascicolo depositato presso l'ufficio tecnico del comune sono presenti i seguenti documenti:

- Permesso di Costruzione 158/248 con allegato 1 elaborato grafico in tavola unica e 1 relazione estesa su n°3 pagine.
- Autorizzazione ad abitare prot. N° 451 del 11/02/1961.
- Istanza di condono (non definito) N°15470, prot. 153 del 07/01/1997.

3) RISPOSTE AI QUESITI

1) provveda a inviare all'esecutato l'informativa

Il sottoscritto CTU ha inviato l'informativa con AR 618680666325 all'indirizzo che risultava in atti. Si specifica che risulta la residenza nell'indirizzo dell'immobile oggetto di pignoramento. Comunque, il primo

tentativo è stato fatto in via Bolzano 2 il 7/2/2024 con AR 05251417377-9 e, successivamente, il 27/03/2024 con AR 618680666325 all'indirizzo di via Leon Battista Alberti 22. Entrambe le AR sono tornate indietro per compita giacenza.

SI evidenzia che è stato anche richiesta la documentazione all'ufficio anagrafe sia del comune di _____, di cui si allega riscontro, che al comune di Cagliari, per ben due volte, che non ha mai fornito riscontro.

2) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza ... non trascritti

Dal fascicolo già presente in atti e acquisito dal fascicolo telematico in occasione dell'affidamento dell'incarico, sono ricostruibili tutti i passaggi di proprietà e le formalità pregiudizievoli. È allegata la visura della Conservatoria aggiornata. Sono stati richiesti il certificato di stato civile e di matrimonio (allegato 7).

3) descriva, previo necessario ;accesso, ..., riscaldamento ecc.);

Si tratta di un immobile che impegna parte del piano primo di un maggior edificio in _____. L'immobile è censito con destinazione residenziale.

L'accesso al fabbricato avviene dalla via Leon Battista Alberti al civico 22 per mezzo del portoncino condominiale che apre sull'atrio del palazzo con annesso vano scale e ascensore. L'immobile di interesse occupa parte del piano primo ed ha accesso specifico a sinistra per chi esce dall'ascensore.

L'unità immobiliare si sviluppa con un locale di ingresso ed un lungo corridoio sui quali aprono le cinque camere (secondo l'utilizzo attuale che, come si vedrà, è difforme da quello previsto dal titolo edilizio) una cucina ed un bagno, sono presenti inoltre un ripostiglio ed una veranda ricavata dalla

chiusura del balcone sulla facciata posteriore dalla quale si accede inoltre ad un piccolo servizio. L'altezza rilevata è pari a 3,00 m. L'immobile gode di doppia esposizione. Le finiture presenti sono tipiche del periodo di edificazione con rivestimenti ceramici alle pareti di cucina e bagni. Porte e infissi sono in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di climatizzazione costituito da stufe elettriche e bollitore elettrico ad accumulo per ACS.

4) accerti la conformità tra la descrizione ... pignorato;

La descrizione riportata nel pignoramento individua correttamente l'immobile.

5) proceda, ove necessario ... non regolarmente accatstate;

Non pertinente.

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ...

Lo strumento urbanistico comunale inquadra l'immobile in zona B1. L'immobile oggetto di perizia si presenta sostanzialmente difforme sia rispetto alla planimetria catastale che rispetto al progetto depositato presso gli uffici tecnici del comune, come meglio riportato nell'elaborato grafico. In particolare si riscontra:

- destinazione di alcuni ambienti difforme dall'utilizzo previsto,
- spostamento di alcuni tramezzi sia con la parziale ridefinizione degli ambienti interni che con arretramento di circa 40 cm verso altra proprietà (tramezzi del corridoio al lato destro per chi entra),
- chiusura del balcone sulla facciata posteriore in parte in muratura e in parte con vetrata scorrevole con telaio in alluminio,
- diversa dimensione e posizione di alcune finestre.

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati ... Tecnico Erariale;

Il bene pignorato è unico.

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota ... L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile è pignorato per la quota dell'intero.

9) accerti se l'immobile è libero o occupato; ... relativo giudizio;

L'immobile è stato rilasciato come da comunicazione IVG del 24/10/2024.

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge ... casa coniugale;

Non pertinente.

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati ... o di indivisibilità;

Non son stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, suddetti titoli;

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

13) determini il valore dell'immobile, ... insolute;

Per determinare il valore unitario da prendere a base di calcolo si utilizza ordinariamente il criterio di stima comunemente utilizzato in conformità agli IVS denominato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Le superfici commerciali, in funzione dei rapporti mercantili sotto adottati, sono le seguenti:

Superficie principale piano primo (coefficiente 1,00)	87,60 m ²
---	----------------------

Superficie balconi piano primo (coefficiente 0,30)	4,50 m ²
--	---------------------

Superficie veranda chiusa (coefficiente 0,70)	3,80 m ²
---	---------------------

Superficie commerciale	144,63 m ²
------------------------	-----------------------

Il valore unitario considerato congruo, come meglio riportato nei report di stima allegati è pari a 1.841,00 €/m² che porta ad un valore di prima stima pari

a 268.774,58 € dal quale devono essere detratti i costi di regolarizzazione, stimati in € 5.000,00 e dovuti alle spese tecniche per la presentazione delle pratiche di regolarizzazione e definizione del condono pendente, sempre che l'arretramento del tramezzo del corridoio che coinvolge anche l'unità immobiliare adiacente possa trovare positiva conclusione che dipende anche dal vicino. Inoltre, considerato che il comune di Cagliari, con nota prot. 153 del 07/01/1997 ha richiesto un'integrazione alla pratica senza avere alcun riscontro, non vi è la certezza che il condono possa essere utilmente concluso. In caso contrario sarà necessario riportare l'immobile alle condizioni di progetto. Di tale aspetto si è tenuto conto nella valutazione del bene.

Il valore del bene così determinzto deve essere ridotto per considerare la mancanza di garanzia per una percentuale del 10%.

In definitiva, il valore attribuito all'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e in c.t. è quindi pari a € 240.0000,00 (duecentoquarantamila/00).

14) Acquisisca informazioni sull'importo annuo ... bene pignorato;

La procedura è stata disposta proprio per il mancato pagamento delle spese condominiali. Allo stato il totale dei precetti alla data del 06/03/2024 riporta un importo complessivo di € 22.595,18.

Le spese condominiali sono pari a € 474,00 per ogni anno oltre eventuali conguagli mentre il debito complessivo ad oggi è pari a € 13.650,48.

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567.

È stata predisposta la check list richiesta nonché il foglio riassuntivo in formato .rtf.

4) CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 14 pagine di carta legale, compilata con la tecnica e con le necessarie conoscenze in materia.

5) ELENCO ALLEGATI

La presente relazione è completata dai seguenti allegati esplicitivi:

- Allegato 1: documentazione fotografica
- Allegato 2: documentazione catastale
- Allegato 3: documentazione urbanistica
- Allegato 4: Scheda di valutazione
- Allegato 5: riepilogo trascrizioni e iscrizioni e visura conservatoria
- Allegato 6: verbale sopralluogo
- Allegato 7: certificazione residenza e stato di famiglia
- Allegato 8: copia AR comunicazioni (informativa, sopralluogo, perizia)
- Allegato 9: richiesta contratti locazione
- Allegato 10: debiti e quote condominiali
- Allegato 11: planimetria di rilievo

6) SOMMARIO

- 1) ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI.....
- 2) PREMESSA.....
- 2.1) Operazioni Peritali.....
- 2.2) Dati Catastali.....
- 2.3) Dati Urbanistici.....
- 3) RISPOSTE AI QUESITI.....

- 1) provveda a inviare all'esecutato l'informativa
- 2) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza ... non trascritti.....
- 3) descriva, previo necessario ;accesso, ..., riscaldamento ecc.);.....
- 4) accerti la conformità tra la descrizione ... pignorato;.....
- 5) proceda, ove necessario ... non regolarmente accatstate;.....
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico
- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati ... Tecnico Erariale;.....
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota ... L. 3 giugno 1940, n.1078;.....
- 9) accerti se l'immobile è libero o occupato; ... relativo giudizio;.....
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge ... casa coniugale;.....
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati ... o di indivisibilità;.....
- 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, suddetti titoli;.....
- 13) determini il valore dell'immobile, ... insolute;.....
- 14) Acquisisca informazioni sull'importo annuo ... bene pignorato;.....
- 15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567.....

- 4) CONCLUSIONI.....
- 5) ELENCO ALLEGATI.....
- 6) SOMMARIO.....

Cagliari, 25 novembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO