

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 298/2021

CONTRO

[REDACTED] - DEBITORI

PROMOSSA DA

ISEO SPV S.R.L. - CREDITORE PROCEDENTE



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI:

Con provvedimento in data 7 giugno 2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco, del Tribunale Ordinario di Cagliari, conferiva al sottoscritto Ingegnere Gian Franco Cau, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.4794 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, con studio professionale in Sestu (CA) nella via Porrino n° 42, la mansione di Consulente Tecnico d'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 relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e 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



marginale. 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 descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziandolo, 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 dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione*



alle autorizzazioni o concessione 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 in 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 l'immobile 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 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 a 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 figlio riassuntivo di tutti i relativi*



dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

In data 3 luglio 2023 il sottoscritto prestava giuramento, riservandosi di fissare la data per l'inizio delle operazioni peritali tramite raccomandata A.R. e posta certificata da far pervenire alle parti in causa.

PREMESSA

In ottemperanza all'incarico affidatogli, letti gli atti facenti parte della pratica, il sottoscritto procedeva alle ricerche del caso, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Catasto di Cagliari e l'ufficio tecnico del Comune di Carbonia.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

COME RISULTA DAGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

Il bene sottoposto ad esecuzione immobiliare così come descritto nell'atto di pignoramento è:

[REDACTED], entrambi residenti in

Carbonia, Via Marche 76, risultano pieni proprietari per quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno:

IN COMUNE DI CARBONIA

Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra del maggior fabbricato ubicato sulla via Marche avente accesso particolare dal civico 92



(in Catasto) della detta via, composto da ingresso, disimpegno, cucinino, bagno e una camera oltre a tratto di area cortilizia di pertinenza esclusiva sul quale insiste un locale ad uso ripostiglio.

Detto immobile confina con la Via Marche, con proprietà Vacca Paolo e con proprietà Spanu Angelo e risulta distinto nel Catasto Fabbricati Foglio 28, mappale 999, sub. 2, Cat. A/4, classe 1, vani 5,5.

RISPOSTE AI QUESITI

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

Il sottoscritto, ha provveduto a inviare all'esecutato l'informativa mediante A/R in data 26 luglio 2023 e comunicando al rispettivo debitore e creditore procedente che le operazioni peritali, presso l'immobile oggetto di pignoramento, sarebbero iniziate in data da definire. (Allegato A)

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 relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e 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 precedente 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 precedente ed al G.E.;

Dalla verifica dei documenti risultanti in atti e quelli acquisiti dal sottoscritto risultano presenti gli estratti del catasto (visura catastale - Allegato B) con le planimetrie catastali dell'immobile (Allegato C), l'estratto mappa catastale (Allegato D), lo stralcio dello strumento urbanistico P.U.C. (Allegato E), le norme di attuazione (Allegato F), il certificato notarile attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Allegato G) l'atto di compravendita (Allegato I), il certificato anagrafico di stato civile e il certificato di matrimonio (Allegato O). L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti) è il seguente: (riportato anche nell'Allegato H)



1	<p>GIULIA BARBAGALLO, Notaio in Castelvetrano, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trapani e Marsala, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di_ - Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di_</p> <p>CERTIFICA CHE</p> <p>L'immobile è pervenuto in piena proprietà ai signori [REDACTED] [REDACTED] per atto di compravendita del 18/02/2004 Numero di repertorio 14313/4454 Notaio Ricetto Enrico di Iglesias (CA) trascritto in data 24/02/2004 ai nn. 6666/4835 da potere di Orioni Giuseppina nata il 29/11/1921 a Narcao (CA) codice fiscale RNOGPP21S69F841Z; Licheri Luciana nata il 14/12/1947 a Carbonia (CA) codice fiscale LCHLCN47T54B745B e Licheri Renzo nato il 04/09/1944 a Carbonia (CA) codice fiscale LCHRNZ44P04B745P, cui immobile era pervenuto in parte, per la quota di 1/6 ciascuno, per successione in morte di Licheri Antioco, nato a Fluminimaggiore il 01/12/1911, deceduto a Carbonia in data 14/10/1985, dichiarazione di successione n. 15 vol. 546 trascritto in data 14/02/1986 ai nn. 3315/2624 e in parte, per la quota di ½ a Orini Giuseppina, per atto di compravendita del 10/06/1982 in notaio Alberto Floris di Quartu Sant'Elena rep. 9076 trascritto in data 05/07/1982 ai nn. 13102/10510 da potere di Istituto autonomo case popolari della Provincia di Cagliari, sede Cagliari</p>
2	<p>Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:</p> <p>TRASCRIZIONE NN. 16591/11170 del 07/07/1997 - Sentenza dichiarativa di fallimento del 13/05/1997 rep. n. 86/97 Tribunale di Cagliari (CA), a favore di Massa Creditori Fallimento della socia Licheri Luciana contro Licheri Luciana nata il 14/12/1947 a Carbonia (CA) codice fiscale LCHLCN47T54B745B per il diritto di proprietà per la quota di 1/1</p>
3	<p>ISCRIZIONE NN. 16429/2855 del 20/04/2007 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 19/04/2007 in notaio Romagno Giuseppe Werther di Iglesias (CA) rep 12044/4641 a favore di Banca 24-7 S.p.a. sede Bergamo (BG) codice fiscale 02805490162, contro [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale. Capitale € 86.000,00 durata 25 anni montante ipotecario totale € 129.000,00.</p>



4	<p>TRASCRIZIONE NN. 29425/21847 del 17/09/2021 - Verbale di pignoramento immobiliare del 21/07/2021 numero di repertorio 3062 Ufficiale giudiziario sede Cagliari (CA), a favore di Iseo SPV SRL sede Conegliano (TV) codice fiscale 05045600268 contro [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno, in regime di comunione legale dei beni.</p>
5	<p>La dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Castelvetro, iscritto al ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trapani e Marsala CERTIFICA altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, alla data del 17/09/2021 gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere così censiti: Catasto dei fabbricati del Comune di Carbonia (CA), foglio 28 particella 999 subalterno 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 88 mq, rendita catastale 284,05, indirizzo Via Marche n. 92 piano T, in ditta a [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con Santonastaso Maria Teresa.</p>

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.).*

Sopralluogo immobile in CARBONIA (CA), via Marche n. 76

Il giorno 30 ottobre 2023, alle ore 9:30, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo (vedi verbale - Allegato L) per procedere alla stima dell'immobile oggetto della presente esecuzione, come da precedenti accordi telefonici.

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza dei:



➤ [REDACTED], debitore;

➤ [REDACTED], debitore;

Il sottoscritto si è presentato nei luoghi oggetto del pignoramento, ed ha proceduto, basandosi sui disegni forniti dall'Agenzia del Territorio (Planimetria catastale) ed in base a ricerche di mercato effettuate presso alcuni operatori del settore, alla stima della abitazione.

L'immobile oggetto di pignoramento, di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] (vedi visura – Allegato B), è un appartamento ad uso abitazione con accesso da un passaggio in comune mediante un cancello carrabile situato nella via Marche n. 76 a Carbonia e composto da soggiorno, n. 3 camere, bagno e disimpegno, oltre a un tratto di cortile di pertinenza esclusiva sul quale insiste una cucina. Si è proceduto alla verifica dello stato di fatto, con idonei strumenti (distanziometro e rolletta metrica), dell'intero immobile.

La superficie interna utile calpestabile residenziale dell'immobile è di 56,28 mq. La superficie interna utile del ripostiglio esterno adibito a cucina è di 24,44 mq. La veranda aperta ha una superficie di 9,63 mq. La superficie del cortile è di 80,00 mq.

Si riportano di seguito i dati catastali dell'immobile (All. B):



Sezione	Foglio	Mappale	Sub	Consistenza	Classe	Categoria	Rendita
Urbana							
/	28	999	2	5,5 vani	1	A/4	€ 550,00

Indirizzo: VIA MARCHE N. 76 (NON 92 COME INDICATO IN VISURA) piano T;

L'immobile sito in Carbonia nella via Marche n. 76, e non come erroneamente indicato nella visura e nella planimetria catastale come civico n. 92, è costituito da un piano terra oltre e un cortile di pertinenza esclusiva sul quale insiste un locale ad uso ripostiglio ma adibito a cucina e confina con la Via Marche, con proprietà Vacca Paolo e con proprietà Spanu Angelo, salvo altri.

L'immobile, come indicato dal Programma di Fabbricazione comunale, ricade nella zona urbanistica - centro storico A2.2 (tessuti urbani alterati) come da variante del PUC a maggio 2013, mentre nel condono edilizio n° 237/1986 e nella concessione edilizia n° 296/1989 risultava nella zona urbanistica B di Completamento residenziale.

Caratteristiche costruttive

L'immobile ad uso residenziale è una abitazione del tipo bifamiliare, ove al piano terra è presente l'abitazione oggetto di pignoramento e al piano primo l'abitazione di altra proprietà.

L'immobile è stato costruito su fondazioni continue e misto di pietrame. I muri perimetrali e quello centrale sono portanti con uno spessore di circa 45 cm.

I tramezzi in mattoni forati leggeri. I solai realizzati in opera



con travetti prefabbricati e pignate per uno spessore di 20 cm.

La copertura inclinata a doppia falda, con tegole.

Caratteristiche vani

L'accesso principale all'immobile avviene da un passaggio in comune mediante un cancello carrabile situato nella via Marche n. 76

L'immobile costituito da un piano terra è così composto:

- un ampio cortile con vano esterno adibito a cucina, un barbecue in muratura e una tettoia.
 - un soggiorno, con accesso dal cortile mediante una porta finestra, n. 3 camere da letto, bagno e disimpegno.
- Inoltre è presente una veranda fronte strada.

Nell'immobile sono presenti alcune difformità rispetto agli elaborati urbanistici (Allegato M) e la planimetria catastale (Allegato C), che consistono in modifiche esterne e prospettiche.

L'ingresso principale all'abitazione è situato in prossimità del passaggio in comune attraversando il tratto di cortile esclusivo e non sulla veranda aperta prospiciente la via Marche, inoltre la stessa risulta più grande e non accessibile esternamente. Nel cortile è stata realizzata una tettoia, un barbecue e il ripostiglio è stato ampliato a fine di ricavarne una cucina ove all'interno è presente anche un camino a legna.

Nella planimetria catastale l'ingresso è adibito a camera e



non è presente una porta finestra ma una finestra, mentre il cucinino è adibito a camera e non è presente una finestra ma bensì una porta finestra, inoltre una camera è adibita a soggiorno e non è presente una finestra ma una porta finestra.

Si procederà alla puntuale descrizione dei singoli ambienti, come appurato durante il sopralluogo.

Piano Terra:

Soggiorno (in planimetria catastale indicata camera)

- *Pavimenti:* sono stati realizzati con piastrelle in gres porcellanato e relativo battiscopa.
- *Pareti:* l'intonaco in malta bastarda è frattazzato ruvido, tinteggiato con tempera lavabile traspirante.
- *Infissi esterni:* porta finestra in alluminio con vetro doppio e maniglia a leva con persiana in alluminio e zanzariera.
- *Infissi interni:* porta in legno tamburato, con maniglia a leva.

Cucina all'esterno (in planimetria catastale indicata come ripostiglio)

- *Pavimenti:* sono stati realizzati con piastrelle in gres porcellanato e relativo battiscopa.
- *Pareti:* l'intonaco in malta bastarda è frattazzato ruvido, tinteggiato con tempera lavabile traspirante, in prossimità dell'angolo cottura sono rivestite tramite piastrelle smaltate per un'altezza di 1,80 m.



- *Infissi esterni:* porta finestra in alluminio con vetro singolo e maniglia a leva e zanzariera e finestra in legno con vetro singolo e maniglia a leva con persiana in alluminio e zanzariera.

Bagno

- *Pavimenti:* sono stati realizzati con piastrelle in gres porcellanato.
- *Pareti:* sono rivestite tramite piastrelle smaltate per un'altezza di 1,80 m la restante parte l'intonaco in malta bastarda è frattazzato ruvido.
- *Infissi esterni:* finestra in alluminio con vetro singolo e maniglia a leva con persiana in alluminio e zanzariera.
- *Infissi interni:* porta in legno tamburato, con maniglia a leva.
- *Servizi igienici:* sono presenti un wc, un bidet, una doccia e un lavabo. Inoltre è presente la lavatrice.

Camera

- *Pavimenti:* sono stati realizzati con piastrelle in gres porcellanato e relativo battiscopa.
- *Pareti:* l'intonaco in malta bastarda è frattazzato ruvido, tinteggiato con tempera lavabile traspirante.
- *Infissi esterni:* finestra in alluminio con vetro doppio e maniglia a leva con persiana in alluminio e zanzariera.
- *Infissi interni:* porta in legno tamburato, con maniglia a



leva.

Camera (in planimetria catastale indicata come ingresso)

- *Pavimenti:* sono stati realizzati con piastrelle in gres porcellanato e relativo battiscopa.
- *Pareti:* l'intonaco in malta bastarda è frattazzato ruvido, tinteggiato con tempera lavabile traspirante.
- *Infissi esterni:* finestra in alluminio con vetro doppio e maniglia a leva con persiana in alluminio e zanzariera.
- *Infissi interni:* porta in legno tamburato, con maniglia a leva.

Camera (in planimetria catastale indicata come cucinino)

- *Pavimenti:* sono stati realizzati con piastrelle in gres porcellanato e relativo battiscopa.
- *Pareti:* l'intonaco in malta bastarda è frattazzato ruvido, tinteggiato con tempera lavabile traspirante.
- *Infissi esterni:* porta finestra in alluminio con vetro doppio e maniglia a leva con persiana in alluminio e zanzariera.
- *Infissi interni:* porta in legno tamburato, con maniglia a leva.

Disimpegno

- *Pavimenti:* sono stati realizzati con piastrelle in gres porcellanato e relativo battiscopa.
- *Pareti:* l'intonaco in malta bastarda è frattazzato ruvido, tinteggiato con tempera lavabile traspirante.



Veranda aperta

- *Pavimenti:* sono stati realizzati con piastrelle in gres porcellanato e relativo battiscopa.
- *Pareti:* l'intonaco in malta bastarda è frattazzato ruvido, tinteggiato con tempera super lavabile per esterni.

Caratteristiche generali dell'immobile

- *Impianto di riscaldamento:* è presente una stufa a pellet.
- *impianto elettrico:* è del tipo sottotraccia, marchio Legrand.
- *impianto idrico-sanitario:* è del tipo multistrato con apposita centralina. È presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.
- *Varie:* l'immobile in questione è dotato di citofono e dell'antenna TV. L'immobile si trova in mediocri condizioni.

4. *Accerti la conformità tra descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziandolo, 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.*

Da un'analisi tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, l'unica difformità riscontrata è l'indirizzo (via Marche n. 92) riportato nella planimetria catastale e nella visura, di fatto l'indirizzo corretto è via Marche n. 76

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;

Una volta ripristinato l'immobile, come da concessione edilizia n° 296/1989, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale mediante presentazione di variazione (docfa) presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Carbonia-Iglesias – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, in quanto la stessa (Allegato C) non è conforme allo stato di fatto dell'immobile, precisamente la finestra del soggiorno (in planimetria indicata camera) nello stato di fatto è una porta finestra.

6. *Indichi l'utilizzazione dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessione 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 in 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;

Per l'immobile oggetto di pignoramento è stata presentata domanda di Condono Edilizio, al Sindaco del Comune di Carbonia, al n° 237/1986 in data 4 febbraio 1986 al n. 2211 di protocollo.

Successivamente è stata rilasciata, per modifiche esterne e costruzione di una tettoia, la Concessione Edilizia n° 296/1989 in data 4 settembre 1989 al n. 9674 di protocollo.

Sarà necessario riportare l'immobile alle sue condizioni assentite come da condono e concessione edilizia sopra indicate, facendo presente che la tettoia nella veranda aperta non è mai stata realizzata.

Dovrà essere demolita una parte della veranda/terrazza aperta fronte strada poiché è stata ampliata di circa 2 metri, realizzata un'apertura della stessa per avere la possibilità di accedere e rimuovere la finestra della camera (in planimetria catastale indicato ingresso) per realizzare una porta finestra. Inoltre dovrà essere rimossa la porta finestra della camera (in planimetria catastale indicato cucinino) per realizzare una finestra. Nel cortile posteriore, dovrà essere rimossa la tettoia installata in prossimità della porta finestra del soggiorno (in planimetria indicata camera), dovrà essere demolito il barbecue in muratura e dovrà essere demolito una parte del ripostiglio adibito a cucina per riportarlo alla sua forma originaria come da condono edilizio ed esattamente con una forma rettangolare, lungo 4 m e largo 3 m. per un totale di 12 mq e per un'altezza pari a 2 m.

L'immobile non è conforme alla planimetria catastale (Allegato C) e necessita presentare la corretta variazione (docfa).



Non è presente il Certificato di agibilità.

Le spese per redare la pratica di variazione catastale (docfa) e agibilità, ammontano a circa € 1.800,00 (euro milleottocento/00).

Le spese per riportare l'immobile alle sue condizioni assentite ammontano a circa € 3.200,00 (euro tremiladuecento/00).

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.*

Non è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

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 pignorato al [REDACTED] e alla [REDACTED] [REDACTED] per la quota ½ ciascuno.

L'immobile non risulta divisibile in natura.

Pertanto si procederà alla stima dell'intero immobile.



9. *accerti se l'immobile 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 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);*

L'immobile è occupato dai coniugi [REDACTED] e dalla [REDACTED].

10. *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Non risulta occupato da nessun coniuge separato.

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

Sul bene pignorato sono presenti vincoli, poiché lo stesso ricade all'interno del centro storico e precisamente in zona A2.2

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.*

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non risulta che vi sia stata affrancazione da tali pesi.

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 determinazione del valore commerciale dei beni, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato (*metodo del confronto di mercato - Market Approach*) ed agli usi locali, considerando la facilità di reperimento dei valori di mercato. Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato. Bisogna sottolineare che la ricerca di prezzi storici di mercato è, attualmente, di difficile esperimento, poiché mancano i riferimenti, più o meno attendibili ma comunque certi, dei valori venali necessariamente dichiarati negli atti pubblici e dei relativi (eventuali) valori accertati da parte degli uffici fiscali. E ciò a seguito dell'entrata in vigore del testo unico dell'imposta di registro del 1986 che consente di poter dichiarare in atti



valori dei beni notevolmente diversi da quello venale, valori ottenuti sulla base di un meccanismo di calcolo legato ai dati censuari catastali ed a coefficienti automatici fissati per legge. In relazione a ciò il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari. Generalmente, comunque, può tenersi presente che, relativamente al parametro di valutazione unitario, esiste una scala di valori, nella quale rivestono fondamentale importanza l'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico.

A conferma dell'andamento del periodo di crisi che sta attraversando l'edilizia in questa zona, si rileva una marcata tendenza alla staticità del mercato con un decremento nel numero delle compravendite, l'allungamento dei tempi medi di vendita e una maggiore flessibilità da parte dei venditori alla trattabilità del prezzo.

Valutazione del bene

Il prezzo riscontrato sul mercato per l'immobile, in base a quanto appurato durante le indagini di mercato, effettuate



intervistando alcuni operatori della zona, viene valutato considerando la superficie lorda dell'immobile data dalla somma dei diversi elementi con gli opportuni coefficienti di ragguaglio, in considerazione delle condizioni del bene stesso (età e qualità dell'edificio). Si ritiene opportuno assegnare nel caso in esame un valore pari a 1.100,00 €/mq da ridurre di circa il 30% in considerazione delle condizioni del bene stesso:

Superficie commerciale lorda		Coeff. Ragg.	Sup. ragguagliata
P.T. residenziale	73,00	1,00	Mq 73,00
P.T. non residenziale	12,00	0,50	Mq 6,00
Verande aperta	7,00	0,20	Mq 1,40
Cortile/Parcheggio	80,00	0,10	Mq 8,00
		totale	Mq 88,40

Moltiplicando il prezzo a metro quadro per l'area così ottenuta si ottiene:

$$(1-0.30) \times 1.100,00 \text{ €/mq} \times 88,40 \text{ mq} = \text{€ } 68.068,00$$

Nella valutazione finale dell'immobile, devono essere decurtate:

- Le spese per redare la pratica di variazione catastale (docfa) e agibilità, che ammontano a circa € 1.800,00 (euro milleottocento/00).
- Le spese per riportare l'immobile alle sue condizioni assentite che ammontano a circa € 3.200,00 (euro tremiladuecento/00).

Pertanto il valore finale dell'immobile risulta essere:

$$\text{Valore finale} = \text{€ } 68.068,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 63.068,00$$

Si arrotonda a: **€ 63.000,00 (euro sessantatremila).**



14. *Acquisisca informazione 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.*

Non sono presenti spese fisse di gestione o manutenzione e tanto meno spese condominiali.

Sul bene pignorato non vi sono in corso procedimenti giudiziari.

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 figlio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.*

La check list viene allegata alla presente (Allegato P).

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Giudice, Dott.ssa Silvia Cocco, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 27 pagine di carta legale completata dai seguenti allegati esplicativi:

Allegati:

- A) Informativa per il debitore tramite A/R;
- B) Visura catastale;
- C) Planimetria catastale;
- D) Estratto mappa;
- E) Stralcio strumento urbanistico (P.U.C.);
- F) Norme di attuazione;



- G) Certificato notarile;
- H) Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli;
- I) Atto di compravendita;
- L) Processo verbale di sopralluogo;
- M) Condono Edilizio n° 237/1986, Concessione Edilizia n° 296/1989 ed elaborati grafici;
- N) Documentazione fotografica;
- O) Certificato anagrafico di stato civile e matrimonio;
- P) Pianta rilevata con difformità;
- Q) Check list.

Cagliari, li 30 Novembre 2023

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Gian Franco Cau

