TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 425/2021
BPER CREDIT MANAGEMENT S.C. P.A.
CONTRO
XXXXXXXXX

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Flaminia Ielo

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giovanni Masala

Via dei Colombi, 31 - 09126 - CAGLIARI
TEL. 0703481288
e-mail: ing.masala@tiscali.it e-mail: studiomasala@gmail.com
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

Cagliari, 11 aprile 2022

Dott. Ing. Giovanni Masala
VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288
e-mail: ing.masala@tiscali.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CAGLIARI

RUOLO DELLE ESECUZIONI **R.ES. 425/2021**

Esecuzione Immobiliare promossa da BPER CREDIT MANAGEMENT S.C. P.A.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1) ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

Con ordinanza in data 14/09/2022 il Sig. Giudice Dott.ssa Flaminia Ielo nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Masala, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 2669 e con studio professionale in Cagliari nella via dei Colombi n.31, 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,

Firmato Da: MASALA GIOVANNI Emesso Da: ABILIARDEC S.P.A. NG CA 2 Serial#: 4a0256d91a6f88cd7d6ab972a6bd8ae

Dott. Ing. Giovanni Masala
VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288
e-mail: ing.masala@tiscali.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile

Dott. Ing. Giovanni Masala
VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288
e-mail: ing.masala@tiscali.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

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

Firmato Da: MASALA GIOVANNI Emesso Da: ABIBADEC S.P.A. NG CA 2 Serial#: 4a22f4d21c6f8ecd7dfecb979c8b8aaa

Dott. Ing. Giovanni Masala
VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288
e-mail: ing.masala@tiscali.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

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; alleghi, 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

Dott. Ing. Giovanni Masala
VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288
e-mail: ing.masala@tiscali.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

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;

Firmato Da: MASALA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c09f4d21a6f8ed7d6cb370a6b4bc0

Dott. Ing. Giovanni Masala
VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288
e-mail: ing.masala@tiscali.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

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) alleghi 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) alleghi 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.

Dott. Ing. Giovanni Masala
VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288
e-mail: ing.masala@tiscali.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

Il sottoscritto inviava l'accettazione dell'incarico tramite PEC prestando il giuramento di rito il 26/09/2022.

2) PREMESSA

Letti gli atti inerenti il procedimento, il sottoscritto CTU procedeva inviando l'informativa con AR 14007351538-4 all'indirizzo che risultava in atti. 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, fissava l'inizio delle operazioni peritali il giorno 01/02/2023, alle ore 10.00, presso il bene oggetto di pignoramento situato nel comune di Dolianova via Oristano 8, prendendo contatti con l'IVG di Cagliari nominato custode dell'immobile che provvedeva a concordare l'appuntamento con l'esecutato.

21) 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. Al sopralluogo prendevano parte unitamente al sottoscritto:

- Ing. Paolo Lixi, collaboratore del CTU,
- Per IVG Cagliari: Luca Farre,
- XXXXXXXXXXXXXX.

22) 2) DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di perizia nella presente consulenza sono identificati al catasto edilizio urbano del comune di Dolianova come segue:

Immobile	Sez	fg.	mapp.	sub.	cat.	classe	consist.	rendita
1	-	34	336	11	F/1	-	7 m^2	-

Firmato Da: MASALA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c22f4d21cf88cd7dfcch979e8b8ccc

Dott. Ing. Giovanni Masala
VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288
e-mail: ing.masala@tiscali.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

2	-	34	336	14	A/2	6	6 vani	€ 464,81

23) 3) **DATI URBANISTICI**

Il sottoscritto si adoperava per reperire la documentazione urbanistica depositata presso il comune di Dolianova tramite PEC inviata in data 12/10/2022 con protocollo n. 20362. L'accesso veniva eseguito in data 05/01/2023. Nel fascicolo depositato presso l'ufficio tecnico del comune sono presenti i seguenti documenti, forniti al sottoscritto in formato digitale:

- Licenza di costruzione n 50 del 1970 e relativi allegati, con la quale si è costruito l'immobile;
- Permesso di costruzione n 87 del 1975 e relativi allegati, riguardante la sopraelevazione dell'immobile;
- Concessione Edilizia n 36 del 2009 e relativi allegati, con il quale l'immobile è stato frazionato;
- Autorizzazione Edilizia n 18 del 2011 e relativi allegati, con la quale, a seguito della vendita di parte dell'immobile nella cui pertinenza risultavano ubicati i parcheggi, si individuava nell'area di pertinenza residua l'area di parcheggio rimanente.

3) RISPOSTE AI QUESITI

1) provveda a inviare all'esecutato l'informativa ....

Il sottoscritto CTU ha inviato l'informativa con AR 14007351538-4 all'indirizzo che risultava in atti.

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 così come riportato in Allegato 5. È

Dott. Ing. Giovanni Masala
VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288
e-mail: ing.masala@tiscali.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

allegata la visura della Conservatoria richiesta in data 01/03. L'elenco delle formalità è riportato nell'allegato 5. Sono stati richiesti il certificato di stato civile e di matrimonio (allegato 9).

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

Si tratta di un immobile a destinazione residenziale che impegna parte del piano terra di un maggior edificio in via Oristano a Dolianova (sub. 14) oltre che un area urbana che identifica un parte di circa 7,00 mq del cortile di pertinenza dell'abitazione anzidetta (sub. 11).

L'accesso al fabbricato avviene per mezzo di un cancello pedonale nella via Oristano al civico 8, dal quale si accede al cortile che circonda sui 4 lati l'edificio. L'immobile di interesse occupa parte del piano terra (rialzato) del fabbricato ed è accessibile direttamente dal cortile per mezzo di una piccola scala esterna. La porta di ingresso dell'unità immobiliare conduce ad un corridoio dal quale si accede alla cucina e ad un ulteriore disimpegno sul quale si aprono tre camere e due bagni. L'immobile gode di tripla esposizione, con affacci a sud-est nord-est e nord-ovest. Il livello delle finiture, tutte originali, è medio, la pavimentazione è realizzata in grès con rivestimenti ceramici alle pareti di cucina e bagni. Gli infissi sono in legno, tipo noce, con vetri singoli alle finestre e portefinestre. Le pareti delle camere sono intonacate e tinteggiate ad esclusione di quella posta in corrispondenza del vano scala interno al rustico. Le porte sono anch'esse in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di climatizzazione autonomo costituito da alcuni split singoli e impianto ACS costituito da un pannello solare termico con sistema di accumulo.

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

Firmato Da: MASALA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c92f4d21c89cd7dfcb972a6b8ace

Dott. Ing. Giovanni Masala
VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288
e-mail: ing.masala@tiscali.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

La descrizione riportata nel pignoramento individua correttamente gli immobili.

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

Non pertinente.

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

Lo strumento urbanistico comunale inquadra l'immobile in zona B1 di completamento. L'immobile oggetto di perizia si presenta sostanzialmente conforme sia rispetto alla planimetria catastale che rispetto al progetto depositato presso gli uffici tecnici del comune. Si segnala la rimozione parziale di una tettoia abusiva, già segnalata coma da demolire nella pratica edilizia del 2009. Rispetto all'ultimo stato assentito, rappresentato dagli elaborati progettuali allegato all'A.E. del 2010, si segnala inoltre la mancata realizzazione del previsto accesso carrabile sulla via Oristano, individuato nella pratica stessa come "nuovo ingresso" e l'assenza di delimitazione tra la parti di cortile rispettivamente di pertinenza del sub 14 (interessato dalla procedura) e del sub 19 (non esecutato ma complementare rispetto al piano terra).

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

I beni pignorati rappresentano due distinte unità non vendibili separatamente.

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 attualmente occupato da un parente dell'esecutato, si è tentato di reperire la documentazione comprovante un titolo di possesso presso la competente direzione provinciale dell'agenzia delle entrate senza successo (allegato 8).

Dott. Ing. Giovanni Masala
VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288
e-mail: ing.masala@tiscali.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

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 il criterio di stima comunemente utilizzato in conformità agli IVS denominato M.C.A. (Market Comparison Approach) per la cui descrizione si rimanda all'allegato 9 in cui è anche inserito il rapporto finale di valutazione dell'appartamento.

Il valore attribuito all'immobile residenziale in sede di stima è pari ad € 170.244,33 per un valore unitario di 977,01 €/m^2.

Considerando il sub 11 come parte del cortile pertinenziale, applicando un coefficiente mercantile pari al 10% si ricava un valore di 683,90 €. mentre il valore di stima dell'immobile residenziale deve essere decurtato dei costi di regolarizzazione delle non conformità rilevate stimabili complessivamente in € 15.000,00.

Il valore attribuito all'insieme dei due immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e in c.t. è pari a € 155'835,40 (centocinquantacinquemilaottocentotrentacinque/40).

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

Non sono note spese insolute per i beni in questione.

Firmato Da: MASALA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a02f4dd1c6f8cd7dfcab272e6bd8ee

Dott. Ing. Giovanni Masala
VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288
e-mail: ing.masala@tiscali.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

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 13 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 esplicativi:

- Allegato 1: documentazione fotografica
- Allegato 2: documentazione urbanistica
- Allegato 3: documentazione catastale
- Allegato 4: Scheda di valutazione e descrizione MCA
- 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)
- Allegato 9: richiesta contratti locazione

6) SOMMARIO

1) ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI 1
2) PREMESSA 7
2.1) Operazioni Peritali 7
2.2) Dati Catastali 7
2.3) Dati Urbanistici 8

Dott. Ing. Giovanni Masala
VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI
Tel. 0703481288
e-mail: ing.masala@tiscali.it
PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

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

Cagliari, 11 aprile 2023

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Giovanni Masala

Firmato Da: MASALA GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c025f4d21c6f89cd7d6cb372e6b8ace