

Ill.ma Dott.ssa Silvia Cocco, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale Civile Ordinario di Cagliari;

Con Ordinanza della S.V. il sottoscritto Geometra Alessio Saja, nato a Cagliari il 13.03.1980, residente in Cagliari, Via Oristano n. 21, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Cagliari con studio professionale in Cagliari, Viale Sant'Avendrace 42, venne nominato C.T.U. con provvedimento del 13/02/2023 e in data seguente prestavo giuramento con la quale mi veniva affidato l'incarico consistente in diversi quesiti che si riassumono in operazioni di verifica, acquisizione, accertamenti dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare.

Le considerazioni che seguono nascono dalla minuziosa considerazione dei singoli quesiti esposti nel mandato del Giudice dell'Esecuzione.

I seguenti immobili sono oggetto di esecuzione immobiliare:

Fabbricati	Comune di Musei				
NCEU	Sez. A	Foglio 3	mappale 1043	sub. --	
NCT	Sez. --	Foglio 103	mappale 1043	sub. --	

Via Camillo Cavour 12-14 (da toponimo comunale)
Via Camillo Cavour 12 (da toponimo catastale)

Il debitore esecutato è:

di seguito sempre indicati come "debitore esecutato".

Il Consulente

Quesito n. 1

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

Il sottoscritto con Raccomandata A/R Online n.ro 61866025013-5 e 61866024979-3 ha provveduto ad inviare al debitore tutta la documentazione predisposta e l'informativa relativa al sopralluogo degli immobili. Tali lettere sono state inviate agli indirizzi indicati nel certificato di residenza rilasciato dai relativi comuni e sono state regolarmente ricevute secondo ricevuta in A/R debitamente firmate dal destinatario. In fase di sopralluogo è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile attraverso il custode IVG.

Quesito n. 2a

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;

Esiste il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

L'immobile è ben identificato dagli atti prodotti sia per l'esecuzione immobiliare che negli atti catastali e nei registri pubblici.

Quesito n. 2b

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;

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 15/07/1996 - Registro Particolare 11049 Registro Generale 15573
Pubblico ufficiale DRAGONETTI MERCURIO PAOLO Repertorio 41912 del 14/06/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
Immobili attuali

2. ISCRIZIONE del 07/02/2003 - Registro Particolare 503 Registro Generale 5988
Pubblico ufficiale RISCOSERVICE SPA Repertorio 2635 del 03/02/2003
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3881 del 28/06/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 2. Annotazione n. 4146 del 08/07/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 16/04/2019 - Registro Particolare 1632 Registro Generale 11406
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2592/9519 del 16/04/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 01/04/2022 - Registro Particolare 7452 Registro Generale 10080
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 868/2022 del 07/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Quesito n. 2c

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;

Si allegano alla presente:

- ↳ Visura catastale NCEU;
- ↳ Visura catastale NCT;
- ↳ Estratto di mappa catastale;
- ↳ Planimetria Catastale;
- ↳ Certificato Notarile;
- ↳ Elenco Ispezioni CC.RR.II.

Quesito n. 2d

d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Alla richiesta dell'atto di provenienza in fase di sopralluogo, non è stato prodotto dall'esecutato in quanto non presente. Pertanto, il sottoscritto CTU ha provveduto a recuperare la nota di trascrizione che riguarda l'immobile oggetto di esecuzione.

Quesito n. 2e

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.;

Si allegano alla presente in quanto non prodotti dal creditore pignorante.

Quesito n. 3

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.);

Fabbricati	Comune di Musei				
NCEU	Sez. A	Foglio 3	mappale 1043	sub. --	
NCT	Sez. --	Foglio 103	mappale 1043	sub. --	

Via Camillo Cavour 12-14 (da toponimo comunale)

Via Camillo Cavour 12 (da toponimo catastale)

caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sopra indicati:

L'immobile è sito sul perimetro esterno del centro storico, in una zona molto densamente abitata dove sono presenti fabbricati con destinazione in prevalenza residenziale.

Il fabbricato nella sua interezza, si presenta in un mediocre stato di conservazione a causa degli anni e della vetust , senza interventi di ristrutturazione. Internamente l'unit  abitativa si presenta in insufficiente stato di conservazione, occorrono delle manutenzioni generali in quanto nel tempo si   lasciato che infiltrazioni e usura abbiano contribuito al deterioramento degli elementi edilizi e degli impianti. Gli impianti elettrici sono obsoleti, le murature sono da asciugare e ripristinare. Sono presenti abusi edilizi e difformit  rispetto allo stato assentito di cui solo alcuni potranno essere sanati la cui descrizione nel dettaglio verr  fornita di seguito. La copertura del fabbricato   parzialmente in lastra di cemento amianto che andr  smaltito, e in parte in lastre di cemento.

superficie utile da progetto	SR	mq 104.20
	SNR	mq 40.50
	Posto auto	mq 0,00
superficie catastale lotto		mq 128,00
superficie coperta da progetto		mq 106.54
Volume da progetto		mc 326.28 (calcolo sommario in loco)

confini	Nord	fabbricato in aderenza – mappale 2221-267
	Sud	strada comunale – Via C Cavour
	Ovest	fabbricato in aderenza – mappale 270-267
	Est	fabbricato in aderenza – mappale 554

dati catastali

NCEU	Sez. A	Foglio 3	mappale 1043	sub. --
NCT	Sez. --	Foglio 103	mappale 1043	sub. --

pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:

non si applica in quanto casa singola.

Il fabbricato nella sua interezza, si presenta in un mediocre stato di conservazione a causa degli anni e della vetustà, senza interventi di ristrutturazione. Internamente l'unità abitativa si presenta in insufficiente stato di conservazione, occorrono delle manutenzioni generali in quanto nel tempo si è lasciato che infiltrazioni e usura abbiano contribuito al deterioramento degli elementi edilizi e degli impianti. Gli impianti elettrici sono obsoleti, le murature sono da asciugare e ripristinare. Sono presenti abusi edilizi e difformità rispetto allo stato assentito di cui solo alcuni potranno essere sanati la cui descrizione nel dettaglio verrà fornita di seguito. La copertura del fabbricato è parzialmente in lastra di cemento amianto che andrà smaltito, e in parte in lastre di cemento.

superficie utile da progetto	SR	mq 104.20
	SNR	mq 40.50
	Posto auto	mq 0,00
superficie catastale lotto		mq 128,00
superficie coperta da progetto		mq 106.54
Volume da progetto		mc 326.28 (calcolo sommario in loco)

confini	Nord	fabbricato in aderenza – mappale 2221-267
	Sud	strada comunale – Via C Cavour
	Ovest	fabbricato in aderenza – mappale 270-267
	Est	fabbricato in aderenza – mappale 554

dati catastali

NCEU	Sez. A	Foglio 3	mappale 1043	sub. --
NCT	Sez. --	Foglio 103	mappale 1043	sub. --

pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:

non si applica in quanto casa singola.

Quesito n. 4

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;

Nell'atto di pignoramento è tutto ben identificato.

Quesito n. 5

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;

Immobili accatastati anche se non conforme allo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo.

Quesito n. 6

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;

strumento attuativo PUC Comune di Musei
Zona Urbanistica Zona B
Descrizione Zona di completamento

In tale immobile non esiste alcuna documentazione urbanistica, solo quanto riportato nell'allegato nro 11 e rilasciato dal Comune di Musei a seguito della richiesta di accesso atti prot. 0003588 del 26.07.2023, che non riporta alcuna planimetria o sezione. Pertanto per l'immobile oggetto di esecuzione, date le sue caratteristiche costruttive e dal rilevamento delle aereofoto regionali del 1968 nonché la sua collocazione urbanistica che come detto è nell'immediata periferia del centro storico del Comune di Musei, trova applicazione l'art. 9 bis del T.U.E. D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "...omissis...per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."

Considerata la planimetria catastale come stato assentito, anche se tale stato dovrà avere un fondamento documentale più ampio e dichiarato in perizia giurata dedicata, si evidenzia l'abuso più importante ovvero, l'aumento volumetrico relativo al locale bagno, la cui sanabilità potrebbe rientrare nel campo di applicazione di un vano chiuso su tre lati conformemente alla planimetria catastale; pertanto, la sua completa tamponatura determina un aspetto irrilevante ai fini del computo del volume. Tuttavia, dovendo valutare lo stato attuale del bene alla data del sopralluogo, tale vano si considera abusivo per il suo utilizzo e la sua messa in pristino secondo planimetria catastale determina la conformità urbanistica.

Quesito n. 7

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 costituire più lotti in quanto unica unità abitativa.

Quesito n. 8

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 è pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$ a carico dell'esecutato 1 pag. 1 della presente CTU e per l'altra restante quota dell'esecutato 2 pag. 1 sempre della presente CTU a sommatoria del 100% di quota di proprietà.

Quesito n. 9

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);

Attualmente l'immobile è libero.

Quesito n. 10

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Tale provvedimento non risulta essere stato emesso come rilevato dal certificato di stato civile.

Quesito n. 11

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

- ✚ Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)
- ✚ Rg0 / Rischio idraulico nullo
- ✚ Centri Antica e Prima Formazione Sup / CENTRI ANTICA PRIMA FORMAZIONE (Perimetrazione superata)

Quesito n. 12

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non si applica.

Quesito n. 13

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;

Superficie commerciale (vedi scheda allegata)	mq 108.17
Valori OMI AdE min/max	€ 600/750 a mq/L
Valore medio OMI AdE	€ 675,00 a mq/L

Considerato che l'offerta e la domanda di immobili simili nel Comune di Musei non è sufficiente al fine di determinare un valore sul campo più apprezzabile, si ritiene opportuno utilizzare il prezzo medio OMI dell'Agenzia delle Entrate ottenuto dalle recenti compravendite il cui valore di vendita indicato in atto è ottenuto dalle rendite catastali delle unità negoziali.

Valore immobile = Sup. comm x €/mqL = mq 108.17 x 675,00 = € 73.014,75

€ 73.000,00 in c.t. (SETTANTATREMILA/00)

Quesito n. 14

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;

Non si applica.

Quesito n. 15

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;

- ✓ Controllo dei dati catastali, intestazioni e consistenza;
- ✓ Controllo incrociato dei dati reperiti dall'Agenzia delle Entrate e il certificato notarile e dati catastali reperiti, al fine della verifica della rispondenza dei dati catastali, intestazioni, consistenze, toponomastica ecc..
- ✓ Verifica dei registri e date di iscrizione e trascrizione degli atti al fine di ricollocare temporalmente tutti gli atti al fine di una corretta cronistoria e ricostruzione degli accadimenti;
- ✓ Verifica in loco dei dati catastali, consistenza e reale possesso del bene.

Rimetto la presente consulenza in 10 pagine videoscritte di cui fanno parte integrante gli allegati di seguito riportati e la documentazione fotografica.

Allegati: (vedi pagina seguente)

Allegati:

- 📎 1. Visura catastale NCEU.pdf
- 📎 2. Visura catastale NCT.pdf
- 📎 3. Planimetria catastale urbana.pdf
- 📎 4. Elenco visure ipotecarie.pdf
- 📎 5. Nota di trascrizione ATTO DI ACQUISTO.pdf
- 📎 6. Certificazione notarile.pdf
- 📎 7. Estratto di mappa catastale.pdf
- 📎 8. Certificato residenza farris.pdf
- 📎 9. Certificato residenza floris.pdf
- 📎 10. Certificato Stato Civile.pdf
- 📎 11. Prot_Par 0003588 del 26-07-2023 - Allegato documenti Licenza n° 18-1977.pdf
- 📎 12. Calcolo superficie commerciale.pdf
- 📎 13. Verbale sopralluogo.pdf

Cagliari, li 31/01/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Alessio Saja