

# TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. 190/2018**

**CONTRO**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

*Dott.ssa Silvia Cocco*

IL CONSULENTE TECNICO

*Dott. Ing. Giovanni Masala*

Via dei Colombi, 31 - 09126 - CAGLIARI  
TEL. 0703481288 - fax 070304265  
e-mail: [ing.masala@tiscali.it](mailto:ing.masala@tiscali.it)  
PEC: [giovanni.masala@ingpec.eu](mailto:giovanni.masala@ingpec.eu)

*Cagliari, 27 ottobre 2020*





**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288 – Fax 070304265

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

**TRIBUNALE DI CAGLIARI****RUOLO DELLE ESECUZIONI****R.ES. 190/2018***Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 190/18 promossa da**contro**nato a* **CF***residente in*

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA****1. ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI**

Con ordinanza in data 29/03/2020 il Sig. Giudice Dott.ssa Silvia Cocco 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;*



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288 – Fax 070304265

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

*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.);*



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288 – Fax 070304265

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

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



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288 – Fax 070304265

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

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



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288 – Fax 070304265

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

*(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;*



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288 – Fax 070304265

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, 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;*



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288 – Fax 070304265

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

*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 12/05/2020.

**2. PREMESSA**

Letti gli atti inerenti il procedimento e fatte le opportune ricerche preliminari presso gli uffici tecnici comunali competenti e presso l'Agenzia del Territorio, il sottoscritto CTU procedeva fissando l'inizio delle operazioni peritali il giorno 20 ottobre 2020, alle ore 16.00, presso i beni oggetto di pignoramento situati nel comune di Decimomannu (CA) in via Adige 6 (già traversa via San Giacomo) dandone tempestiva comunicazione mediante AR del 06/10/2020 n. 140073515531 al sig. \_\_\_\_\_ regolarmente ritirata il 15/10/2020, ed ai creditori procedenti e intervenuti mediante PEC in pari data.

**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
- sig. \_\_\_\_\_, esecutato.

I beni oggetto di perizia, ubicati nel Comune di Decimomannu, sono così descritti:

<<Lastrico solare risultante dalla copertura del piano terra del fabbricato in Via



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288 – Fax 070304265

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

*Adige, già Vico San Giacomo, con accesso dal civico. n. 6, della superficie di circa mq. 83, ed annesso tratto di cortile al piano terra; il tutto censito al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 14 come segue:*

*mapp. 665 Sub. 3, Vicolo San Giacomo n. 6, Piano T-1, Cat. Lastrico solare.>>*

In realtà l'immobile è ad oggi differente in quanto il sig. \_\_\_\_\_ ha proceduto alla edificazione sopra il lastrico solare di due piani, tutt'ora in corso di costruzione, come si evince dalla documentazione fotografica.

L'individuazione dell'immobile è però perfettamente corrispondente.

**Dati Catastali**

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

Immobilabile	fg.	mapp.	sub.	cat.	cl.	cons.	sup.cat.	rend.
lastrico solare	14	665	3	lastrico solare			83 m <sup>2</sup>	

Allo stato attuale risulta presente un immobile in fase di costruzione e non più il solo lastrico solare.

**Dati Urbanistici**

Il sottoscritto si adoperava per reperire la documentazione urbanistica depositata presso il comune di Decimomannu tramite pec inviata in data 23/06/2020. L'accesso veniva eseguito in data 09/10/2017. Nel fascicolo depositato presso l'ufficio tecnico del comune, recuperato dal sottoscritto CTU, sono presenti i seguenti documenti:

- C.E. N. 86 del 1997 relativa alla manutenzione straordinaria del piano terra ed alla costruzione in sopraelevazione sul lastrico solare di due unità immobiliari. Di queste è stata realizzata solo la parte adiacente.
- C.E. N. 75/2007 in accertamento di conformità in quanto, come detto è



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288 – Fax 070304265

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

stata realizzata solo una porzione della prevista sopraelevazione.

- C.E. N. 23/2009 relativa all'edificazione dell'immobile in oggetto.

Tali pratiche edilizie sono corredate delle tavole grafiche e di tutti gli elaborati di progetto (vedi allegato 2 contenete lo stralcio di interesse per la procedura)

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

**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. In base agli accertamenti effettuati dal sottoscritto non risultano ulteriori variazioni rispetto a quanto già rilevato nella certificazione notarile. È allegata la visura della Conservatoria richiesta in data 26/10.

#### VERIFICHE

Si è proceduto ad effettuare tutte le verifiche richieste. In particolare sono stati verificati i documenti agli atti riscontrando quanto segue: il lastrico solare in oggetto è pervenuto all'esecutato mediante donazione con atto a rogito Notaio Michele Puxeddu in data 15/9/2008, Rep. n. 12673/2161, trascritto: a Cagliari il 24/9/2008 ai n.ri 32485/22289. Nell'atto la proprietà del donante è indicata come possesso ultraventennale pacifico e non contestato, così come risultante dall'impianto meccanografico del 30/6/1987.

L'elenco delle formalità è riportato nell'allegato 5 .

Sono stati richiesti il certificato di stato civile e di matrimonio. Si evidenzia che l'esecutato risulta residente esattamente all'indirizzo dell'immobile per il quale è stata attivata la procedura ma al piano terra, che, in quanto in costruzione, non risulta però residenza dello stesso.



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288 – Fax 070304265

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

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

Si tratta di un immobile residenziale posto al primo e secondo piano in sopraelevazione rispetto al corpo di fabbrica originario ubicato al piano terra, nella via Adige 6 (già vico San Giacomo) a Decimomannu. In realtà il civico 6 si riferisce al cancello pedonale dell'abitazione al piano terra mentre l'accesso all'area avviene dall'adiacente cancello carrabile, senza numero civico indicato, attraverso un'area interna indicata come bene comune fra i due immobili.

Allo stato attuale risultano presenti le strutture, le murature esterne ed interne e si intravedono alcuni corrugati dell'impianto elettrico.

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

L'immobile oggetto di perizia si presenta difforme rispetto al progetto depositato presso gli uffici tecnici del comune mentre non risulta depositata alcuna planimetria al Catasto trattandosi di immobile in costruzione.

Le difformità riguardano:

- la differente distribuzione dei volumi fra il piano terra e primo, i quali risultano invertiti senza variazione dei parametri urbanistici complessivi;
- una differente realizzazione della scala di accesso al primo piano dall'area cortilizia, costruita in aderenza al confine e non a 5 m come dichiarato.

Trattandosi di immobile in costruzione le piccole differenze interne nella tramezzature non sono significative.

In ogni caso la descrizione inserita nel pignoramento (lastrico solare) si riferisce alla costruzione come era prima per cui consente di individuare perfettamente l'immobile in oggetto rappresentandone la storia.

**proceda, ove necessario ... non regolarmente accatastate;**

Il subalterno 3 è individuato, come detto, come lastrico solare. Allo stato si



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288 – Fax 070304265

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

potrebbe disporre una variazione a immobile in corso di costruzione (cat.

ma ciò non influisce né sulla individuazione né sulla rendita.

Si allega l'elaborato planimetrico e la visura allo stato attuale.

**indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ...**

Lo strumento urbanistico comunale inquadra l'immobile in zona B

Completamento residenziale le cui norme di riferimento sono le seguenti:

*Per gli interventi da attuare in zona "B", sia che si tratti di nuova edificazione, ampliamento e/o ricostruzione, devono osservarsi le seguenti disposizioni:*

*a)- Indice fondiario massimo pari a 3,00 m<sup>3</sup> di volume edificabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria. Fanno eccezione i comparti n° 65 (per la parte ricadente nel perimetro di rispetto cimiteriale) e 76 per i quali la dotazione volumetrica è limitata al volume attualmente edificato, senza possibilità di ulteriori incrementi e la parte contrassegnata con "\*\*\*" del comparto "B65" che è priva di dotazione volumetrica.*

*b)- Altezza massima pari a m 10.50 e comunque non superiore ad una volta e mezzo la larghezza della strada su cui prospettano (più l'eventuale arretramento) gli edifici qualora la costruzione sia prevista a filo strada.*

*Ai soli fini della verifica dell'altezza massima in zona B, per arretramento si intende (oltre all'arretramento del corpo di fabbricato rispetto al confine stradale) anche lo sfalsamento dei corpi edilizi ai piani primo e/o secondo.*

*c) - Superficie coperta massima pari a 2/3 della superficie dell'intero lotto..*

Come detto l'immobile presenta delle difformità rispetto al progetto approvato:

le stesse potranno essere regolarizzate al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire relativa al completamento dei lavori, richiamando gli articoli 9 bis e 34 bis del D.P.R. 380/2001. Si fa presente che non risulta agli atti del comune uno stato di fatto rappresentante la costruzione



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288 – Fax 070304265

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

al momento della scadenza della concessione che ha generato l'immobile ma si ritiene che tutti i lavori siano stati eseguiti nel periodo di vigenza della stessa.

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

Il bene pignorato rappresenta una unica unità che non è possibile dividere in lotti.

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

L' immobile è pignorato per intero.

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

L'immobile è in corso di costruzione ed è utilizzato in parte come deposito di materiale da parte dell'esecutato.

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

Non pertinente.

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

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

**verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, .... suddetti titoli;**

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

**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 4.

Il valore di mercato del fabbricato completato è determinato in € 183.882,39.

Tale valutazione è riferita all'immobile finito mentre in nostro è in costruzione.

La valutazione dei lavori necessari per il completamento delle opere è stata fatta



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288 – Fax 070304265

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

sulla base delle percentuali delle categorie di lavoro riportate dal volume "Prezzi delle tipologia edilizie" edito dalla DEL, riferito ad un immobile unifamiliare comparabile con quello oggetto di stima e quindi pari al 49,56% del costo stimato di costruzione pari a € 962,44 (allegato 4).

Si devono pertanto effettuare le detrazioni per ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:

valore di mercato del bene finito	€	185.469,15
costo per il completamento dei lavori	€	-67.863,23
progettazione per il nuovo permesso di costruzione	€	-5.429,06
(8%)		
costo per la modifica della scala	€	-5.000,00
oneri per il nuovo permesso	€	<u>-2.945,78</u>
	Valore del bene	€ 104.231,08
Assenza di vizi e garanzia (10% del valore stimato)	€	<u>-10.423,11</u>
	Valore finale del bene	€ 93.807,98

**Pertanto il valore attribuito all'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, è pari a € 93.800,00 (novantatremila ottocento)**

Si precisa che il trasferimento dell'immobile deve comprendere anche il diritto di completare le opere mantenendo l'esenzione dal dovere di corrispondere l'indennità di sopraelevazione come riportato nell'atto di provenienza.

**Acquisisca informazioni sull'importo annuo ... bene pignorato;**

Non sono note spese insolite per i beni in questione.

**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



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288 – Fax 070304265

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

.rtf.

**4. CONCLUSIONI**

Avendo assolto il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 15 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 riepilogo della valutazione dell'immobile
- 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)

**6. SOMMARIO**

1. ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI .....	1
2. PREMESSA .....	7
3. RISPOSTE AI QUESITI.....	9
Verifiche.....	9
4. CONCLUSIONI.....	14
5. ELENCO ALLEGATI .....	14
6. SOMMARIO .....	14

Cagliari, 27 ottobre 2020

IL CONSULENTE TECNICO



**Dott. Ing. Giovanni Masala**

VIA DEI COLOMBI, 31 - 09126 - CAGLIARI

Tel. 0703481288 – Fax 070304265

e-mail: ing.masala@tiscali.it

PEC: giovanni.masala@ingpec.eu

*Dott. Ing. Giovanni Masala*

