

**TRIBUNALE DI CAGLIARI**

**RUOLO DELLE ESECUZIONI**

**R.ES. 280/2023**

*Esecuzione Immobiliare promossa da*

creditore,

*contro*

debitore

\*\*\*\*\*

*Intervenuto: I*

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**1) ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI**

Con ordinanza in data 28/12/2023 il Sig. Giudice

nominava il sottoscritto Dott. Ing. \_\_\_\_\_, iscritto all'Ordine degli

Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. \_\_\_\_\_ e con studio professionale in

\_\_\_\_\_, Consulente Tecnico di Ufficio nel

Procedimento su indicato, fissando la prossima udienza al 20/06/2024, con

l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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

*2)*

*a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567,*

*2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative*

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

*b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*

*c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

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

*e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*

*3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne,*

*superficie (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 e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

*5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*

*6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze*

di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in

*tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*

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

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

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

*13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

*14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora*

*scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data*

*della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui*

*all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi*

*in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in*

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

*DISPONE, inoltre, che l'esperto:*

*a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta,*

*schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*

*b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio*

*pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni*

*ed eventuali pertinenze compresi);*

*c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della*

*concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di*

*locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario*

*resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la*

*documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

*d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche*

*regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti*

*informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti,*

*al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato,*

*almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi*

*dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima*

*della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio*

*elaborato;*

*e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;*

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

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

Il sottoscritto inviava l'accettazione dell'incarico tramite PEC prestando il giuramento di rito il 20/01/2024.

## **2) PREMESSA**

Letti gli atti inerenti il procedimento, il sottoscritto CTU procedeva inviando l'informativa a mezzo PEC

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, prendeva contatti con l

nominato custode dell'immobile che provvedeva a concordare l'appuntamento con l'occupante del bene oggetto di pignoramento, situato nel comune di Maracalagonis, Via Cossiga 11/13 e distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 7, particella 2268 sub. 2. Costata l'impossibilità di effettuare l'accesso al bene nei tempi, il sottoscritto chiedeva e otteneva una proroga dei tempi di giorni 60 con conseguente nuova udienza del 12/12/2024 ore 09:30 per gli adempimenti già previsti per l'udienza del 20.6.2024.

### **2.1) OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali si svolgevano nel giorno 21/05/2024 presso i beni oggetto del pignoramento, per accertarne la consistenza e le caratteristiche. Al sopralluogo prendevano parte unitamente al sottoscritto:

- Ing. \_\_\_\_\_, collaboratore del CTU,

- Sig. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e attuale occupante del bene.

## 2.2) DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di perizia nella presente consulenza è identificato al catasto

edilizio urbano del comune di \_\_\_\_\_ come segue:

Immobile	Sez	fg.	mapp.	sub.	cat.	classe	consist.	rendita
1	-	7	2268	2	A/3	3	5.5 vani	340,86

## 2.3) DATI URBANISTICI

Il sottoscritto si adoperava per reperire la documentazione urbanistica depositata presso il comune di Maracalagonis tramite PEC. L'accesso veniva eseguito in data 24/01/2024. Nel fascicolo depositato presso l'ufficio tecnico del comune sono presenti i seguenti documenti:

- C.E. 64 del 28/12/2006: relativa alla realizzazione dell'intera lottizzazione e relativa
- Autorizzazione di variante alla C.E. 64/2006 (prot.14104 del 21/12/2007)
- Certificato di agibilità del 20/03/2013.

## 3) RISPOSTE AI QUESITI

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

Il sottoscritto CTU ha inviato l'informativa a mezzo PEC

### 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 È



allegata la visura della Conservatoria aggiornata. L'elenco delle formalità è riportato nell'allegato Sono stati richiesti il certificato di stato civile e di matrimonio (allegato

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

Si tratta di un immobile ricompreso in un maggior fabbricato, a sua volta inserito all'interno della lottizzazione "Carroi" (lotto 6). L'immobile di interesse si sviluppa esclusivamente al piano terra ed è censito con destinazione residenziale. L'accesso avviene dalla via Cossiga per mezzo di un cancello carrabile e uno pedonale aprono su un ampio giardino, oltrepassato il quale si accede all'interno dell'appartamento per mezzo di porta di ingresso blindata, preceduta da un bussolotto ricavato dalla chiusura di un piccolo porticato per mezzo di vetrate che, come si dirà, andranno rimosse. L'unità si sviluppa come detto su un unico piano, articolato in un locale ad uso ingresso – soggiorno, una cucina, un corridoio / disimpegno che conduce al bagno e alle due camere da letto, rispettivamente singola e matrimoniale. Dal bagno e dalla camera è possibile accedere a un cortile ubicato sul retro dell'edificio. L'immobile gode di doppia esposizione. Le finiture presenti sono di livello medio, la pavimentazione è realizzata in grès con rivestimenti ceramici alle pareti di cucina e bagni. Gli infissi sono in pvc con vetrocamera. Le pareti sono intonacate e tinte. Le porte sono anch'esse in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di climatizzazione autonomo e impianto ACS.

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

La descrizione riportata nel pignoramento individua correttamente l'immobile.

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

Non pertinente.

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

L'immobile è inquadrato dallo strumento urbanistico comunale in zona C1 / Espansione residenziale ed è inoltre inserito all'interno del piano di lottizzazione denominato "Carroi". Si presenta sostanzialmente conforme sia rispetto alla planimetria catastale che rispetto al progetto depositato presso gli uffici tecnici del comune. Le uniche rilevanti difformità consistono nella parziale chiusura del porticato antistante l'ingresso all'appartamento per mezzo di una vetrata in alluminio e vetrocamera, di cui si prevede la completa rimozione, e la diversa ubicazione di una finestra (sempre sulla medesima facciata principale) che potrà essere regolarizzato previo positivo accertamento di conformità. Di tutti i costi per la regolarizzazione delle suddette non conformità si è tenuto adeguatamente conto in sede di stima.

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

Il bene pignorato è unico.

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

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

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

L'immobile è attualmente occupato da

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

Non pertinente.

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

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

indivisibilità.

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

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

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

Per determinare il valore unitario da prendere a base di calcolo si utilizza ordinariamente il criterio di stima comunemente utilizzato in conformità agli IVS denominato M.C.A. (Market Comparison Approach). Le superfici commerciali, in funzione dei rapporti mercantili sotto adottati, sono le seguenti:

Superficie principale (coefficiente 1,00)	75,50 m <sup>2</sup>
---	----------------------

Superficie scoperta (coefficiente 0,15)	18,59 m <sup>2</sup>
---	----------------------

Superficie commerciale	94,09 m <sup>2</sup>
------------------------	----------------------

Il valore unitario considerato congruo risulta dall'applicazione del criterio M.C.A. come riportato negli allegati tecnici a cui si rimanda, e risulta pari a 1.762,968 €/m<sup>2</sup>, per un valore complessivo di 144.024,67 €.

Dall'importo così determinato si dovranno detrarre i costi necessari per la regolarizzazione delle opere non conformi oltre alla percentuale afferente la mancanza di garanzia pari al 10%. L'importo è variabile in quanto soggetto a libero mercato, si può comunque ragionevolmente prevedere un costo di € 2.000,00 per le opere di rimozione e di € 2.000,00 per le pratiche edilizie e catastali.

**Il valore attribuito all'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e in c.t. è quindi pari a € 130.000,00 (centotrentamila/00).**

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

Non sono note spese insolute per i beni in questione.

**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:

**6) SOMMARIO**

1)	ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI .....	1
2)	PREMESSA .....	7
2.1)	Operazioni Peritali.....	7
2.2)	Dati Catastali .....	8
2.3)	Dati Urbanistici .....	8
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; .....9	
	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; .....10	
	11) indichi l'esistenza sui beni pignorati ... o di indivisibilità; .....10	
	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.....11	
	4) CONCLUSIONI.....12	
	5) ELENCO ALLEGATI .....12	
	6) SOMMARIO .....12	

Cagliari, 26 giugno 2024

IL CONSULENTE TECNICO