

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 315/2020

e
R. ES. 315/2020

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE: DOTT. SSA FLAMINIA IELO
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. GABRIELLA SIMBULA

1

Dott. Ing. Gabriella Simbula
Via Dante 93 – 09128 – Cagliari
Tel. 070 497443 - Cell. 3397410203
Emai: gabisimb@fiscali.it – PECgabriella.simbula@ingpec.eu
Cod. Fisc: SMBGRL59C62B354F - Partita Iva n. 01670530920



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

SOMMARIO

1.		Premessa ed elenco quesiti	3
2.		Svolgimento operazioni di consulenza	7
3.		Risposte ai quesiti	9
	3.1	Quesito 1 – Invio informativa	9
	3.2a	Quesito 2a - Verifica della documentazione	9
	3.2b	Quesito 2b – Predisposizione elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	12
	3.2c	Quesito 2c – Acquisizione mappe censuarie	14
	3.2d	Quesito 2d - Acquisizione atto di provenienza ultraventennale	15
	3.2e	Quesito 2e - Verifica certificato stato civile	15
	3.3	Quesito 3 – Descrizione dell’immobile	16
	3.4	Quesito 4 - Conformità della descrizione all’atto di pignoramento	23
	3.5	Quesito 5 – Aggiornamento dati catastali	24
	3.6	Quesito 6 – Verifica conformità urbanistica	25
	3.7	Quesito 7 – Verifica possibilità vendita in lotti	27
	3.8	Quesito 8 – Pignoramento pro quota	28
	3.9	Quesito 9– Stato di occupazione dell’immobile	28
	3.10	Quesito 10 – Acquisizione provvedimento di assegnazione immobile	29
	3.11	Quesito 11 – Verifica sussistenza vincoli di inalienabilità ed indivisibilità	29
	3.12	Quesito 12 – Gravami di censo, livello o uso civico	30

R. ES. 315/2020



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

3.13	Quesito 13 – Stima dell’immobile	30
3.14	Quesito 14 – Verifica degli oneri condominiali	34
3.15	Quesito 15 – Predisposizione check list	34
4.	Conclusioni ed elenco allegati	36

Ill.mo Sig. Giudice Dott. ssa Flaminia Ielo, io sottoscritta ing. Gabriella Simbula, con studio in Cagliari via Verdi 27, iscritta all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2267, in data 01.04.2022 con notifica del 04.04.2022, sono stata nominata Consulente Tecnico d’Ufficio dalla S.V.I. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n°315/2020,

QUARTU SANT’ELENA (CA) 09045

rappresentato dagli

Avvocati

contro il sig.

Sottoscritto il giuramento di rito in data 07.04.2022 con la quale mi veniva conferito il seguente incarico:

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 vent’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;



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- 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.);
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;



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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 dell'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 dell'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; allegli, 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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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 di vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode ed 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 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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 P.C.T; 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;

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver sottoscritto l'accettazione dell'incarico del 07.04.2022 il 12/04/2022, io sottoscritto C.T.U. procedevo quindi all'invio dell'informativa all'esecutato a mezzo raccomandata all'indirizzo la stessa raccomandata non è stata ritirata ed è stata rispedita al mittente. La stessa informativa veniva quindi inviata alla mail dell'esecutato in data 26.09.2022.

Si procede poi ed all'acquisizione di visure e planimetrie catastali, (ALL 02 IMMOBILE 1 PLANIMETRIA CATASTALE 3113 SUB 28 –ALL 3 IMMOBILE 1 VISURA CATASTALE 3113 SUB 28 - ALL 4 IMMOBILE 1 VISURA STORICA 3113 SUB 28 - ALL. 05 IMMOBILE 2 PLANIMETRIA CATASTALE 3113 SUB 23 – ALL. 06 IMMOBILE 2 VISURA CATASTALE 3113 SUB 23 – ALL 07 IMMOBILE 2 VISURA STORICA 3113 SUB 23– ALL. 08 IMMOBILE 3 PLANIMETRIA CATASTALE 3113 SUB 22 - ALL 09 IMMOBILE 3 VISURA CATASTALE 3113 SUB 22 - ALL 10 IMMOBILE 3 VISURA STORICA 3113 SUB 22) tramite il sito dell'Agenzia del Territorio di Cagliari.

Ho Inviato richiesta il 24.05.2022 presso l'Archivio Notarile di Cagliari per copia del Rogito di Compravendita dei seguenti immobili:

- 1) immobile identificato al Fg 29 part 3113 sub. 28 cat C/3 redatto

- 2) immobile identificato al Fg 29 part 3113 sub. 23 cat C/3, Atto di compravendita a rogito

I documenti sono stati acquisiti il 03.06.2022



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sempre nella stessa data si è inviata richiesta per ottenere copia Atto di compravendita a rogito relativo all'immobile 3) Identificato al Fg 29 part 3113 sub. 22 cat. C/3. Copia dell'atto mi è stata consegnata il 25.05.2022 (ALL. 13-Rogito immobile 3).

Il 08.09.2022 ho inoltrato agli uffici dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari, l'istanza tramite P.E.C., per accesso agli atti amministrativi in possesso dell'Amministrazione, ed in particolare l'esistenza di eventuali Contratti di Locazione sussistenti per gli immobili in esame: alla data di redazione della presente relazione, non risulta pervenuta risposta dall'ufficio (ALL_14 PROTOCOLLO AGENZIA ENTRATE).

Il 09.08.2022, viene inoltrata la richiesta per l'accesso agli Atti, presso l'ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Quartu Sant'Elena, tendente ad ottenere i documenti relativi alla Concessione Edilizia, degli immobili 1, 2 e 3, ed acquisirne i titoli abilitativi. La documentazione mi è stata trasmessa dall'Amministrazione il 05.09.2022. (ALL. 17 Planimetria generale - ALL. 18 Planim. Imm.1 sub 28 – ALL_19 Planim. Imm.2 sub23 – ALL_20 Plan. Imm. 3 sub22 – ALL. 21 Concessione Edilizia– ALL. 22 Agibilità – ALL. 23 TAVOLA UNICA PROGETTO APPROVATO IMMOB. 1/2/3).

Il giorno 23.09.2022 viene fissato il sopralluogo presso i tre immobili ((ALL_01 VERBALE DI SOPRALLUOGO).

Comunicazione del sopralluogo veniva trasmessa, tramite P.E.C. alle parti interessate attraverso gli Avvocati:

Il 23.09.2022, alle ore 15.30 si è eseguito il sopralluogo presso gli immobili. Durante le operazioni di sopralluogo è stata verificata la consistenza della proprietà tramite misurazioni e rilievi fotografici, si evidenzia la difficoltà incontrata per l'accesso all'immobile 1, in quanto l'infixo scorrevole risultava bolccato (ALLEGATO 24 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IMMOBILE 1 - ALLEGATO 25 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE 2 - ALLEGATO 26 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE 3), e la rispondenza di quanto realizzato con gli elaborati di progetto depositati presso il Comune di Quartu Sant'Elena e rappresentato negli elaborati di cui agli allegati 18-19-20 e con gli elaborati catastali (ALL 02 IMMOBILE 1 PLANIMETRIA CATASTALE mapp. 3112SUB 28 - ALL. 05 IMMOBILE 2 PLANIMETRIA CATASTALE mapp. 3113 SUB 23 – ALL. 08 IMMOBILE 3 PLANIMETRIA CATASTALE mapp. 3113 SUB 22) Del sopralluogo è stato redatto apposito verbale (ALLEGATO 01 – VERBALE SOPRALLUOGO).

3. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N.1

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

L'informativa è stata inviata a mezzo raccomandata il 12 aprile 2022, all'indirizzo

La raccomandata non è stata ritirata ed è stata rinviata al mittente. La stessa informativa veniva trasmessa alla mail dell'esecutato in data 26.09.2022.

QUESITO N.2

-
2. a) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 2° comma C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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;



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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'art. 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 G.E., l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

2 a) La documentazione di cui all'articolo 567 2° comma C.P.C. è presente; in particolare la relazione notarile della
iscritta nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cagliari, Lanusei e Oristano (ALL. 32 RELAZIONE NOTARILE). Da suddetta certificazione si evince che i beni oggetto dell'esecuzione sono costituiti da:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Unità immobiliare ubicata nel Comune di QUARTU SANT'ELENA Codice: H118 - Via IS ARENAS n.70 Piano S1 Catasto Fabbricati Sez. Urb. A Fg 29 (ex49) part 3113 (ex 523) sub. 28 cat C/3 – **Laboratorio per arti e mestieri** consistenza 255 m² – Superficie catastale 277 m² – Rendita 1.316,97 Euro
2. Unità immobiliare ubicata nel Comune di QUARTU SANT'ELENA Codice: H118 - Via IS ARENAS n.78 Piano S1 Catasto Fabbricati Sez. Urb. A Fg 29 (ex49) part 3113 (ex 523) sub. 23 cat C/3 – **Laboratorio per arti e mestieri** consistenza 283 m² – Superficie catastale 325 m² – Rendita 1.561,57 Euro
1. Unità immobiliare ubicata nel Comune di QUARTU SANT'ELENA Codice: H118 - Via IS ARENAS n.76 Piano T Catasto Fabbricati Sez. Urb. A Fg 29 (ex49) part 3113 (ex 523) sub. 22 cat C/3 – **Laboratorio per arti e mestieri** consistenza 101 m² – Superficie catastale 116 m² – Rendita 521,62 Euro

R. ES. 315/2020

L'attuale e legittima proprietà dei suddetti immobili risulta essere del sig.

per quota pari all'intero 1/1

della proprietà,

1) In relazione all'immobile censito al Fg. 29 part 3113 sub. 28 per atto di compravendita a rogito

2) In relazione all'immobile censito al Fg 29 part 3113 sub. 23 per atto di compravendita a rogito



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

3) In relazione all'immobile censito al Fg 29 part 3113 sub. 22 per atto di compravendita a rogito

2 b) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli tutt'ora in essere:

1) Iscrizione

- Ipoteca volontaria di complessive Lire 120.000,00 a garanzia di un capitale di lire 72.000.000, con atto a rogito

-

2) Iscrizione del

- Ipoteca volontaria di complessive Lire 71.000.000, a garanzia di un capitale di Lire 46.195.000,

-

3) Iscrizione del

12

Dott. Ing. Gabriella Simbula
Via Dante 93 – 09128 – Cagliari
Tel. 070 497443 - Cell. 3397410203
Emai: gabrisimb@fiscali.it – PECgabriella.simbula@ingpec.eu
Cod. Fisc: SMBGRL59C62B354F - Partita Iva n. 01670530920

R. ES. 315/2020



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Ipoteca volontaria di complessivi Euro 200.000,00, a garanzia di un capitale di Euro 100.000,

-

4) Trascrizione

-

5) Iscrizione

-

-

6) trascrizione

R. ES. 315/2020



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Cagliari

-

7) trascrizione

- Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Cagliari in data

-

2 c) Sono State acquisite le mappe censuarie e le visure catastali dei tre immobili, utili per l'individuazione dei beni:

- 1) QUARTU SANT'ELENA Codice: H118 - Via IS ARENAS n.70 Piano S1 Catasto Fabbricati Sez. Urb. A Fg 29 (ex49) part 3113 (ex 523) sub. 28 cat C/3 – **Laboratorio per arti e mestieri** consistenza 255 m² – Superficie catastale 277 m² – Rendita 1.316,97 Euro
(ALL 02 IMMOBILE 1 PLANIMETRIA CATASTALE PART.3113 SUB28 – ALL 03 IMMOBILE 1 VISURA CATASTALE PART. 3113 SUB28 - ALL 04 IMMOBILE 1 VISURA STORICA PART. 3113 SUB28)
- 2) QUARTU SANT'ELENA Codice: H118 - Via IS ARENAS n.78 Piano S1 Catasto Fabbricati Sez. Urb. A Fg 29 (ex49) part 3113 (ex 523) sub. 23 cat C/3 – **Laboratorio per arti e mestieri** consistenza 283 m² – Superficie catastale 325 m² – Rendita 1.561,57 Euro
(ALL 05 IMMOBILE 2 PLANIMETRIA CATASTALE PART.3113 SUB 23 – ALL 06 IMMOBILE 12 VISURA CATASTALE PART. 3113 SUB 23 - ALL 07 IMMOBILE 2 VISURA STORICA PART. 3113 SUB 23)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- 3) QUARTU SANT'ELENA Codice: H118 - Via IS ARENAS n.76 Piano T Catasto Fabbricati Sez. Urb. A Fg 29 (ex49) part 3113 (ex 523) sub. 22 cat C/3 – Laboratorio per arti e mestieri consistenza 101 m2 – Superficie catastale 116 m2 – Rendita 521,62 Euro (ALL 08 IMMOBILE 3 PLANIMETRIA CATASTALE PART.3113 SUB 22 – ALL 09 IMMOBILE 3 VISURA CATASTALE PART. 3113 SUB 22 - ALL 10 IMMOBILE 3 VISURA STORICA PART. 3113 SUB22).
- 2 d) Tra la documentazione acquisita è presente la relazione notarile della dottoressa
iscritta nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cagliari, Lanusei e Oristano (ALL. 32 RELAZIONE NOTARILE).
- 2 e) Non risulta presente tra i documenti acquisiti dal Tribunale il certificato di stato Civile dell'esecutato, si è pertanto proceduto all'acquisizione del certificato di residenza e stato civile presso il Comune di Quartu Sant'Elena e Estratto di matrimonio presso il Comune di Cagliari, (ALL.16 CERTIFICATO RESIDENZA E STATO CIVILE – ALL 15 ESTRATTO DI MATRIMONIO). Dal certificato di Residenza e stato civile, acquisito in data 12/09/2022 risulta che l'esecutato risiede in

In data

con atto a rogito del Notaio

con il quale i coniugi

hanno costituito in fondo patrimoniale i beni di loro proprietà, tra gli altri, gli immobili censiti al foglio 29 (ex 49), particella 3113 (ex 523), subalterni 22, 23 e 28 di proprietà



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

L'esecuzione immobiliare è stata notificata

QUESITO N.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.);

Si è effettuato sopralluogo presso gli immobili, oggetto di perizia, il 23.09.2022, (ALLEGATO 01 – VERBALE SOPRALLUOGO).

Gli immobili fanno parte di un edificio che evidenzia in facciata significative situazioni di degrado per lo più per quanto riguarda le facciate esterne. L'edificio presenta in molti punti segni di distacco dell'intonaco ed, in alcune parti, non risulta più presente il copriferro degli elementi strutturali in Calcestruzzo Armato, sono pertanto visibili le barre d'acciaio dell'armatura. Allo stato attuale non si evidenziano problemi strutturali che possano alterare l'equilibrio statico dell'edificio. Occorre però procedere ad una ristrutturazione complessiva della facciata condominiale.

Immobile 1

L'immobile è un locale, ad uso laboratorio artigianale, posto al piano seminterrato del maggior fabbricato con accesso dalla via Is Arenas, ubicato in Quartu Sant'Elena, avente l'ingresso particolare dal cortile condominiale con accesso in via Is Arenas n.70,



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

attraverso la rampa carrabile ed ingresso posto a destra per chi guarda la facciata interna dell'edificio. L'immobile è identificato N.C.E.U. del Comune di Quartu Sant'Elena Codice: H118 - Via IS ARENAS n.70 Piano S1 Catasto Fabbricati Sez. Urb. A Fg 29 (ex49) part 3113 (ex 523) sub. 28 cat C/3 – Laboratorio per arti e mestieri consistenza 255 m² – Superficie catastale 277 m² – Rendita 1.316,97 Euro

(ALL. 24 FOTO IMM.1)

L'accesso all'immobile è del tipo carrabile, costituito da una porta scorrevole in lamiera di ferro. Si tratta di un unico ambiente, di forma rettangolare, parzialmente interrato e con finestratura corrente dell'altezza di circa 50 cm, che si apre nella parte fuori terra del locale. All'interno dell'immobile è presente un bagno con antibagno. All'esterno, adiacente la rampa d'accesso, si trova un locale ad uso centrale termica.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio, di complessivi quattro livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo. L'immobile confina: sul lato Nord-Est (dove si attesta l'accesso dalla rampa) con il cortile condominiale, sul lato Nord- Ovest con proprietà e più, sul lato Sud- Ovest con il cortile condominiale e sul lato Sud- Est con altro immobile di proprietà di Il lotto su cui sorge l'edificio, del quale fa parte l'immobile in esame è di forma irregolare, approssimabile al trapezio isoscele.

L'altezza netta interna è di circa m. 3.00.

La superficie netta del laboratorio è di 258.0 m², la superficie netta del locale adibito a centrale termica è pari a 8.0 m², la superficie della rampa è di 42.0 m² la superficie totale netta calpestabile dell'immobile risulta di 308,0 m², mentre la superficie lorda è di 290.0 m².



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

I lavori di costruzione dell'immobile, come si evince dall' agibilità, riferita alla Concessione originaria, n. (ALLEGATO 35 CONCESSIONE ORIGINARIA) sono iniziati il 7 novembre 1980 e si sono conclusi il 24 settembre 1982, come verificato dal sopralluogo effettuato dal personale della sezione Urbanistica in data

A seguito di nuova presentazione di progetto per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso, è stata rilasciata nuova concessione edilizia n. (ALLEGATO 21 CONCESSIONE VARIANTE) e relativa agibilità del (ALLEGATO 22 AGIBILITA').

Da quello che si è potuto vedere, risulta che l'interno dell'immobile non è in buono stato di conservazione e necessita di una ristrutturazione, anche a seguito di allagamento per mancato funzionamento dell'impianto di pompaggio per aspirazione delle acque meteoriche, in caso di forti precipitazioni.

Si evidenziano filature e lesioni nelle pareti, soprattutto dello strato di finitura dell'intonaco. Pavimenti e battiscopa necessitano di ripristini.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche costruttive: muratura perimetrale del tipo portante in calcestruzzo armato dello spessore 30 cm, solaio di copertura del tipo misto con elementi prefabbricati e blocchi di alleggerimento, pavimentazione interna del tipo in battuto di cemento, battiscopa in gres porcellanato, finestre posizionate sotto il solaio, del tipo a nastro, dell'altezza di circa 50 cm, con infisso in ferro smaltato.

(Allegato 24 – Foto immobile 1).



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Immobile 2

L'immobile è un locale, ad uso laboratorio artigianale, posto al piano seminterrato del maggior fabbricato con accesso dalla via Is Arenas, ubicato in Quartu Sant'Elena, avente l'ingresso particolare dal cortile condominiale con accesso in via Is Arenas n.70, attraverso la rampa carrabile ed ingresso posto a sinistra per chi guarda la facciata interna dell'edificio. L'immobile è identificato N.C.E.U. del Comune di Quartu Sant'Elena Codice: H118 - Via IS ARENAS n.78 Piano S1 Catasto Fabbricati Sez. Urb. A Fg 29 (ex49) part 3113 (ex 523) sub. 23 cat C/3 – Laboratorio per arti e mestieri consistenza 283 m² – Superficie catastale 325 m² – Rendita 1.561,57 Euro

E' possibile accedere all'immobile da due ingressi: un accesso di tipo carrabile, raggiungibile dalla rampa, chiuso da una porta scorrevole in lamiera di ferro ed un accesso pedonale collegato con una scala in ferro all'immobile 3 descritto al successivo punto della presente relazione. L'immobile ha forma regolare, approssimabile al rettangolo, parzialmente interrato e con finestratura corrente dell'altezza di circa 50 cm, che si apre nella parte fuori terra del locale. All'interno dell'immobile sono presenti i seguenti ambienti: sul lato Nord-Est una camera prospiciente l'ingresso carrabile, una zona con ripostigli e due servizi igienici, un serbatoio idrico; sul lato Sud-Est due ripostigli; la parte restante dell'immobile è destinata a laboratorio artigianale.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio, di complessivi quattro livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo. L'immobile confina: sul lato Nord-Est (dove è situato l'accesso dalla rampa) con il cortile condominiale, sul lato Nord- Ovest con altro immobile di proprietà di sig _____ sul lato Sud- Ovest con il resto dell'edificio in elevazione e sul lato Sud- Est si trova in corrispondenza di via IS ARENAS. Il lotto su cui sorge l'edificio, del quale fa parte l'immobile in esame è di forma irregolare, approssimabile al trapezio isoscele.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

L'altezza netta interna è 2.40 / 3.00 m.

Le superfici nette sono le seguenti: laboratorio è di 227,0 m², camera sull'accesso carrabile è pari a 16.5 m², il disimpegno nel quale è inserita la scala in ferro 5,7 m², disimpegno servizi 4,0 m², servizi igienici 7,8 m², ripostigli 21,1 m², riserva idrica 7,4 m². La superficie totale netta calpestabile dell'immobile risulta di 289,5 m², mentre la superficie lorda è di **315.0 m²**.

I lavori di costruzione dell'immobile, come si evince dall' agibilità, riferita alla Concessione originaria, n. (ALLEGATO 35 CONCESSIONE ORIGINARIA) sono iniziati il 7 novembre 1980 e si sono conclusi il 24 settembre 1982, come verificato dal sopralluogo effettuato dal personale della sezione Urbanistica in data

A seguito di nuova presentazione di progetto per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso, è stata rilasciata nuova concessione edilizia n. (ALLEGATO 21 CONCESSIONE VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO) e relativa agibilità del (ALLEGATO N. 22 AGIBILITA').

L'interno dell'immobile non risulta in buono stato di conservazione e necessita di una ristrutturazione, anche a seguito di allagamento da attribuire al mancato funzionamento dell'impianto di pompaggio per aspirazione delle acque meteoriche, in occasione di forti precipitazioni.

Si evidenziano filature e lesioni nelle pareti, soprattutto dello strato di finitura dell'intonaco. Pavimenti e battiscopa necessitano di ripristini.

Occorre inoltre ripristinare l'originaria situazione di immobile indipendente rimuovendo la scala che conduce al piano terra Infatti non risulta presente al Comune di Quartu Sant'Elena, richiesta di fusione degli immobili Fg 29 (ex49) part 3113 (ex 523) sub. 23 e



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Fg 29 (ex49) part 3113 (ex 523) sub. 22 che pertanto costituiscono unità immobiliari autonome.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche costruttive: muratura perimetrale del tipo portante in cemento armato dello spessore 30 cm, solaio di copertura del tipo misto con elementi prefabbricati e blocchi di alleggerimento, pavimentazione interna del tipo in battuto di cemento, battiscopa in gres porcellanato, finestre posizionate sotto il solaio, del tipo a nastro, dell'altezza di circa 50 cm, con infisso in ferro smaltato.

(Allegato 25 – Foto immobile 2).

Immobile 3

L'immobile è un locale, ad uso laboratorio artigianale, posto al piano terra del maggior fabbricato con accesso dalla via Is Arenas, ubicato in Quartu Sant'Elena, via Is Arenas n.76 – 78. L'immobile è identificato N.C.E.U. del Comune di Quartu Sant'Elena Codice: H118 - Via IS ARENAS n.78 Piano T Catasto Fabbricati Sez. Urb. A Fg 29 (ex49) part 3113 (ex 523) sub. 22 cat C/3 – Laboratorio per arti e mestieri consistenza 101 m² – Superficie catastale 116 m² – Rendita 521,62 Euro

L'immobile è dotato di due ingressi, affiancati, pedonale al n. 76 di via IS ARENAS e carrabile al n. 78 della stessa via, attualmente è utilizzato dal

Risulta inoltre comunicante con l'immobile 2 precedentemente descritto attraverso una scala in ferro, accessibile direttamente dal fondo del locale.

L'immobile ha la planimetria di forma regolare corrispondente ad un trapezio rettangolo, con aperture poste sul lato inclinato, che si aprono direttamente sul fronte



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

strada. All'interno dell'immobile si individuano delle partizioni interne che definiscono una zona ingresso ed un piccolo servizio igienico con relativo anti-bagno.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio, di complessivi quattro livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo. L'immobile confina: sul lato Nord-Est, Nord-Ovest e Sud- Ovest con altra proprietà, del medesimo condominio, sul lato Sud- Est con la via Is Arenas. Il lotto su cui sorge l'edificio, del quale fa parte l'immobile in esame è di forma irregolare, approssimabile al trapezio isoscele.

L'altezza netta interna è 3,45 m.

Le superfici nette dell'immobile sono le seguenti: laboratorio compresi i due disimpegni triangolari all'ingresso 97,0 m², bagno con antibagno 3,48 m². La superficie totale netta calpestabile risulta pari a **100,48 m²**. La superficie lorda è di **108,8 m²**.

Nel laboratorio è presente una zona soppalcata realizzata con profilati in acciaio e lamiera in ferro, la parte superiore, dell'altezza di circa 1.50 m, è utilizzata per riporre il materiale.

I lavori di costruzione dell'immobile, come si evince dall' agibilità, riferita alla Concessione originaria, n. (ALLEGATO 35 CONCESSIONE ORIGINARIA) sono iniziati il 7 novembre 1980 e si sono conclusi il 24 settembre 1982, come verificato dal sopralluogo effettuato dal personale della sezione Urbanistica in data

A seguito di nuova presentazione di progetto per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso, è stata rilasciata nuova concessione edilizia n.

(ALLEGATO 21 CONCESSIONE PER VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO) e relativa agibilità del (ALLEGATO 22 AGIBILITA').

L'interno dell'immobile risulta in uno stato di conservazione adeguato al suo utilizzo.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Si evidenziano alcune lesioni nei pavimenti e nelle pareti, al livello di intonaco, per lo più in corrispondenza dei pilastri, dovute alle diverse dilatazioni dei materiali a contatto (Calcestruzzo e laterizio).

L'immobile ha le seguenti caratteristiche costruttive: muratura perimetrale in laterizio dello spessore di 20/30 cm, solaio di calpestio e di copertura del tipo misto con elementi prefabbricati e blocchi di alleggerimento, pavimentazione del tipo in lastre tipo travertino, pareti con trattamento di finitura di intonaco graffiato/liscio e tinteggiatura con trattamento parzialmente resinato.

L'edificio di cui fa parte l'immobile manifesta una situazione che necessita interventi di ripristino degli intonaci e dei coprifermo degli elementi strutturali in calcestruzzo armato. Attualmente non si evidenziano problemi strutturali che possano compromettere la staticità dell'edificio.

(Allegato 26 – Foto immobile 3)

QUESITO N.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;



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

I dati identificativi dei beni indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali e pertanto consentono l'identificazione degli immobili; esaminiamo il dettaglio:

1. Immobile ubicato in QUARTU SANT'ELENA Codice: H118 - Via IS ARENAS n.70 Piano S1
Catasto Fabbricati Sez. Urb. A Fg 29 (ex49) part 3113 (ex 523) sub. 28 cat C/3 Classe I –
Laboratorio per arti e mestieri consistenza 255 m² – Superficie catastale 277 m² – Rendita
1.316,97 Euro
2. Immobile ubicato in QUARTU SANT'ELENA Codice: H118 - Via IS ARENAS n.78 Piano S1
Catasto Fabbricati Sez. Urb. A Fg 29 (ex49) part 3113 (ex 523) sub. 23 cat C/3 Classe I –
Laboratorio per arti e mestieri consistenza 283 m² – Superficie catastale 325 m² –
Rendita 1.561,57 Euro
3. QUARTU SANT'ELENA Codice: H118 - Via IS ARENAS n.76 Piano T Catasto Fabbricati Sez.
Urb. A Fg 29 (ex49) part 3113 (ex 523) sub. 22 cat C/3 Classe I – **Laboratorio per arti e
mestieri** consistenza 101 m² – Superficie catastale 116 m² – Rendita 521,62 Euro

QUESITO N.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;

Gli identificativi catastali degli immobili risultano coerenti ed attendibili con lo stato dei luoghi; per quanto attiene le planimetrie catastali, dei tre immobili, risultano conformi al progetto approvato e per quanto riguarda gli immobili 2 e 3, a quanto realizzato. (ALL. 02 PLAN CAT IMM 1 – ALL. 05 PLAN. CAT. IMM. 2 – ALL. 08 PLAN. CAT. IMM. 3)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

QUESITO N.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'art. 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no, per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;*

L'edificio in cui si trovano gli immobili oggetto di perizia, fa parte di un complesso edilizio costituito da edifici ad uso residenziale commerciale, artigianale che sorge in un area compresa tra le vie Is Arenas, Viale della Musica e via Stradivari, in zona attualmente classificata dal PUC del Comune di Quartu Sant'Elena come "B2". Definita dal PUC come: "Tessuti prevalentemente



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

di case minime, inseriti nella maglia regolare della cintura che racchiude il nucleo storico da Ovest ad Est verso Is Arenas. Si incentivano forme di ristrutturazione dirette a:

- Trasferire volumi, semprechè legittimamente edificati, sul fronte strada, al fine di liberare gli interni dei cortili
- Incentivare la realizzazione di nuovi parcheggi, anche privati, nelle porzioni di edifici situate ai piani terra.
- A questo fine, si consente la variazione di destinazione d'uso dei piani terra, il completo recupero della volumetria corrispondente ed il suo trasferimento sino all'ultimo livello consentito.

E' sempre consentita la ristrutturazione urbanistica.

(All. 33 CATOGRAFIA PUC All. 34 Norme PUC).

L'edificio è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia (ALL. 35 CONCESSIONE ORIGINARIA), successiva concessione di variante (ALL. 36 CONCESSIONE VARIANTE) ed esclusivamente per quanto riguarda gli immobili oggetto di perizia, successiva variante per modifiche tramezzature interne e cambio di destinazione d'uso C.E. (ALL. 21 CONCESSIONE – ALL. 17 PLANIMETRIA GENERALE)

Per gli immobili è stato rilasciato certificato di abitabilità (All. 22_ Abitabilità).

Non si rilevano difformità rispetto a quanto assentito.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

QUESITO N.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.

I beni pignorati sono costituiti da:

Immobile 1

Immobile ubicato in QUARTU SANT'ELENA Codice: H118 - Via IS ARENAS n.70 Piano S1 Catasto Fabbricati Sez. Urb. A Fg 29 (ex49) part 3113 (ex 523) sub. 28 cat C/3 Classe I – **Laboratorio per arti e mestieri** consistenza 255 m² – Superficie catastale 277 m² – Rendita 1.316,97 Euro.

Immobile 2

Immobile ubicato in QUARTU SANT'ELENA Codice: H118 - Via IS ARENAS n.78 Piano S1 Catasto Fabbricati Sez. Urb. A Fg 29 (ex49) part 3113 (ex 523) sub. 23 cat C/3 Classe I – **Laboratorio per arti e mestieri** consistenza 283 m² – Superficie catastale 325 m² – Rendita 1.561,57 Euro.

Immobile 3

QUARTU SANT'ELENA Codice: H118 - Via IS ARENAS n.76 Piano T Catasto Fabbricati Sez. Urb. A Fg 29 (ex49) part 3113 (ex 523) sub. 22 cat C/3 Classe I – **Laboratorio per arti e mestieri** consistenza 101 m² – Superficie catastale 116 m² – Rendita 521,62 Euro

Si ritiene opportuno procedere alla vendita dei seguenti immobili in tre lotti distinti.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

QUESITO N.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;*

Gli immobili sono pignorati per l'intero 100% per la proprietà per 1/1 del signor

QUESITO N.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 di vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode ed 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);*



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Gli immobili 1, 2 e 3 sono nella disponibilità dell'esecutato

Si rileva inoltre che l'istanza inoltrata il 08/09/2022 all'Agenzia delle Entrate tendente ad ottenere informazioni relative a locazioni eventualmente in essere sugli immobili in esame, alla data odierna non ha sortito alcun esito. (ALL. 14 RICEVUTA AGENZIA DELLE ENTRATE).

QUESITO N.10

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

La situazione non sussiste. Dal certificato di Stato Civile, acquisito, all'anagrafe del Comune di Quartu Sant'Elena e dall'estratto dell'atto di matrimonio richiesto al Comune di Cagliari, risulta che l'esecutato Inoltre gli
immobili non hanno destinazione d'uso residenziale (All. 17 ESTRATTO MATRIMONIO).

QUESITO N.11

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

Sugli immobili oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

QUESITO N.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;

Dalle verifiche effettuate, non è emersa la presenza di tali diritti gravanti sugli immobili oggetto di perizia di stima.

QUESITO N.13

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

Per la valutazione dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che questo assumerebbe, in regime di libera commercializzazione, si ritiene adeguato il criterio che si basa sull'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di riferimento il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale (€/m²). In particolare, per gli immobili oggetto di perizia, si è



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

proceduto ad un'analisi del mercato per immobili della stessa tipologia e con la medesima destinazione d'uso. Ci si è riferiti ad immobili in vendita nelle zone circostanti.

Immobile 1

Il prezzo di mercato per immobili simili si è osservato variabile tra i 300/500 €/m², il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno adottare un valore unitario che tenga conto delle condizioni d'uso e manutenzione dell'immobile, dei lavori necessari per riportarlo in condizioni d'uso idonee. Sarà inoltre indispensabile per l'utilizzo dell'immobile provvedere al ripristino del sistema automatico di pompaggio delle acque meteoriche e/o di falda per evitare allagamenti in caso di forti piogge.

Si ritiene congruo un valore pari a 250 €/m².

Stabilito il più probabile prezzo unitario si procede pertanto alla definizione del valore dell'immobile considerando la superficie commerciale.

SUPERFICI IMMOBILE E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

DESTINAZIONE D'USO SUPERFICIE	SUPERFICIE [m ²]	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
Laboratorio artigianale	290.0	100%	290.0
Rampa	42.0	15%	6.3
TOTALE			296.3



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Considerato il valore unitario pari a 250 €/m²

SUPERFICIE	Valore unitario	Valore immobile
296.3 m2	250 €/m2	74'075 €

Si determina per l'immobile il valore commerciale più probabile: pari a € 74'000.

Con le opportune approssimazioni valore:

€ 74'000 (Euro settantaquattromila)

Immobile 2

Il prezzo di mercato per immobili simili si è osservato variabile tra i 300/500 €/m², il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno adottare un valore unitario che tenga conto delle condizioni d'uso e manutenzione dell'immobile, dei lavori necessari per riportarlo in condizioni d'uso accettabili e per procedere ai lavori di completamento e finitura della porzione del solaio relativa alla scala in ferro che dovrà essere rimossa e conferita a discarica. Sarà inoltre indispensabile per l'utilizzo dell'immobile provvedere al ripristino del sistema automatico di pompaggio delle acque meteoriche e/o di falda per evitare allagamenti in caso di forti piogge.

Si ritiene congruo un valore pari a 300 €/m².

Stabilito il più probabile prezzo unitario si procede pertanto alla definizione del valore dell'immobile sulla base della superficie commerciale.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

SUPERFICI IMMOBILE E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

DESTINAZIONE D'USO SUPERFICIE	SUPERFICIE [m ²]	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
Laboratorio artigianale	315.0	100%	315.0
Rampa	36.0	15%	5.4
TOTALE			320.4

Considerato il valore unitario pari a 300 €/m²

SUPERFICIE	Valore unitario	Valore immobile
320.4 m ²	300 €/m ²	96'120 €

Si determina per l'immobile il valore commerciale più probabile: pari a
€ 96'120

Approssimato a

€ 95'000 (Euro novantacinquemila)

Immobile 3

Il prezzo di mercato per immobili simili si è osservato variabile tra i 500/1200 €/m², considerato che l'immobile è attualmente a destinazione artigianale ma si presta eventualmente alla trasformazione in commerciale, il sottoscritto C.T.U., tenuto conto delle condizioni d'uso e manutenzione del locale, delle condizioni generali dell'edificio di cui l'immobile fa parte, dei lavori necessari per procedere alla chiusura della porzione di solaio che consente attraverso la scala in ferro, il collegamento con l'immobile 2 e delle spese necessarie all'eliminazione e conferimento a deposito/discarica del soppalco in ferro.

Si ritiene congruo un valore pari a 650 €/m².



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Stabilito il più probabile prezzo unitario si procede pertanto alla definizione del valore dell'immobile sulla base della superficie commerciale.

SUPERFICI IMMOBILE E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

DESTINAZIONE D'USO SUPERFICIE	SUPERFICIE [m ²]	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
Laboratorio artigianale	108.8	100%	108.8
TOTALE			108.8

R. ES. 315/2020

Considerato il valore unitario pari a 650 €/m²

SUPERFICIE	Valore unitario	Valore immobile
108.8 m2	650 €/m2	70'720 €

Si determina per l'immobile il valore commerciale più probabile: pari a

€ 70'720

Approssimato a € 70'000 (Euro settantamila)

QUESITO N.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,



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'amministrazione condominiale degli immobili è gestita dallo studio

Le informazioni richieste sulle eventuali quote insolute relative alle spese ordinarie e straordinarie degli ultimi due anni riportano una situazione debitoria (senza considerare la parte che ha dato l'impulso alla procedura esecutiva) di seguito riepilogata:

STRAORDINARIE 2021: Lavori di realizzazione dosso cortile e modifica scarico acque piovane 460,17 €

ORDINARIE 2021 1373,47

STRAORDINARIE 2022: Rifacimento tratto finale linea fognaria 1150,43 €

ORDINARIE 2022 1323,41 €

L'attuale amministrazione non suddivide le spese che riguardano il sig. _____ nei tre immobili ma le cumula in importi unici.

Dalle tabelle millesimali acquisite dall'amministrazione condominiale risulta che le ripartizioni delle spese generali avvengono secondo le seguenti ripartizioni:

IMMOBILE 1: 103.42/1000

IMMOBILE 2: 81.94/1000

IMMOBILE 3: 51,05/1000

Una approssimativa ripartizione secondo i millesimi delle spese d'uso e manutenzione fornisce i seguenti importi annui per le spese ordinarie di gestione e manutenzione:

IMMOBILE 1: 600 €/ANNO

IMMOBILE 2 500 €/ANNO

IMMOBILE 3: 300 €/ANNO

(ALLEGATO 27 : CONSUNTIVO 2021 – ALLEGATO 28 PREVENTIVO STRAORDINARIA 2021 – ALLEGATO 29 PREVENTIVO 2022 ORDINARIA - ALLEGATO 30 PREVENTIVO STRAORDINARIA 2022 – ALLEGATO 31 TABELLE MILLESIMALI).



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

QUESITO N.15

Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica P.C.T.; 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;

Si predispongono check list (ALL. 37) e foglio riassuntivo formato rtf .

4. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Gabriella Simbula consegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

R. ES. 315/2020



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Allegati	Descrizione sintetica Documento	Allegati	Descrizione sintetica Documento
ALL. 01	Verbale Sopralluogo	ALL. 20	Planimetria immobile 3
ALL. 02	Planimetria catastale immobile 1	ALL. 21	Concessione
ALL. 03	Visura catastale immobile 1	ALL. 22	Agibilità
ALL. 04	Visura storica immobile 1	ALL. 23	Tavola unica di progetto imm. 1-2-3
ALL. 05	Planimetria catastale immobile 2	ALL. 24	Foto immobile 1
ALL. 06	Visura catastale immobile 2	ALL. 25	Foto immobile 2
ALL. 07	Visura storica immobile 2	ALL. 26	Foto immobile 3
ALL. 08	Planimetria catastale immobile 3	ALL. 27	Consuntivo condominio 2021
ALL. 09	Visura catastale immobile 3	ALL. 28	Preventivo straordinario 2021
ALL. 10	Visura storica immobile 3	ALL. 29	Preventivo ordinario 2022
ALL. 11	Rogito immobile 1	ALL. 30	Preventivo straordinario 2022
ALL. 12	Rogito immobile 2	ALL. 31	Tabelle millesimali
ALL. 13	Rogito immobile 3	ALL. 32	Relazione notarile
ALL. 14	Protocollo istanza agenzia delle Entrate	ALL. 33	Cartografia stralcio P.U.C.
ALL. 15	Estratto certificato di matrimonio	ALL. 34	Stralcio norme P.U.C.
ALL. 16	Certificato di Residenza e stato civile	ALL. 35	Concessione originaria
ALL. 17	Planimetria generale	ALL. 36	Concessione variante
ALL. 18	Planimetria immobile 1	ALL. 37	Check List
ALL. 19	Planimetria immobile 2	ALL. 38	Documento identità CTU

Cagliari, 17/10/2022

Il C.T.U. (Dott. Ing. Gabriella Simbula)

