

TRIBUNALE DI CAGLIARI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N° 92 / 2016

PROMOSSO DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

RELAZIONE PERITALE

Il Giudice dell'esecuzione:

Dott. Enzo Luchi

L'esperto del Giudice

Ing. Paolo Lixi



1. ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

In data 7 Marzo 2018, L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni, dott. Enzo Luchi, nominava il sottoscritto Ing. Paolo Lixi, libero professionista con studio in Cagliari, via Reggio Calabria N°15, iscritto all'albo professionale degli Ingegneri della provincia di Cagliari al N° 8203 e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Cagliari, quale Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento Esecutivo su indicato, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. *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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*
2. *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.);*
3. *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;*
4. *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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
 5. *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, quantificando 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;*
 6. *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;*
 7. *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.846c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

8. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell' art.12 del D .L. 21 marzo 1978, n.5 9, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
9. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
10. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
11. 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;
12. 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;



13. *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;*
14. *predisponga -quale allegato autonomo- l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.*

1 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Letti gli atti inerenti il procedimento, il sottoscritto procedeva ad effettuare le ricerche preliminari presso il catasto e la conservatoria dei registri immobiliari. In queste occasioni sono stati acquisiti:

- l'elenco sintetico delle formalità
- le visure e la planimetria catastale

In data 31 Maggio 2018 Il sottoscritto inoltrava richiesta di acceso agli atti al comune di Cagliari, richiedendo la documentazione relativa all'immobile coinvolto nel procedimento, in particolare richiedeva di poter ottenere copia di:

- Titoli edilizi, relazioni e disegni di progetto
- Autorizzazioni edilizie per modifiche all'immobile e relative documentazioni
- Certificato di agibilità / abitabilità
- Qualunque altro documento reperibile riferito all'immobile in oggetto.

In data 26 settembre 2018 inoltrava richiesta per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione presso l'agenzia delle entrate.

Il sopralluogo veniva inizialmente fissato al 15 Giugno 2018, dandone comunicazione al sig.

[REDACTED] il 26/05/2018, e [REDACTED]
tramite P.E.C.



Dopo un primo infruttuoso tentativo, preso contatto con l'esecutato si procedeva all'accesso al bene in data 05 Luglio 2018, alla presenza del [REDACTED]. Si procedeva quindi alla verifica dello stato dei luoghi, compiendo il rilievo planimetrico e fotografico.

2 INDIVIDUAZIONE DEL BENE

L'immobile è situato a Pirri in via Monteleone n°18, catastalmente è censito alla Sezione urbana B, Foglio 6, Particella 630.

3 RISPOSTE AI QUESITI

3.1. *"verifichi, prima di ogni altra attività, [...] mortis causa non trascritti"*

È stata verificata la completezza degli atti ed il possesso ultraventennale come da certificato notarile allegato alla procedura. Si è inoltre proceduto all'aggiornamento dell'elenco delle formalità riscontrando che non risultano ulteriori formalità successive a quelle già individuate.

3.2. *"descriva, previo necessario accesso [...] portineria, riscaldamento ecc."*

L'immobile è inserito in un maggior fabbricato ad uso residenziale, sito nel comune di Cagliari, municipalità di Pirri, nella via Monteleone al numero civico 18, piani terra e primo. Il bene è in condizioni non ottimali e necessita di diversi interventi di manutenzione straordinaria. L'accesso avviene direttamente dalla via Monteleone tramite portoncino blindato rialzato rispetto al piano stradale e accessibile con una rampa costituita da quattro scalini. La facciata presenta evidenti segni di infiltrazione e fessurazioni con diffusi fenomeni di distacco dell'intonaco. Si rileva un principio di distacco delle lastre di marmo in corrispondenza degli infissi evidente maggiormente al primo piano. Nel balcone i fenomeni di distacco sono più evidenti tanto che in diversi punti hanno portato a vista i ferri di armatura. Le pareti interne dell'immobile sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono



realizzati con pannelle quadrate 30x30 grigio chiaro posate a fuga stretta orientate a 45° rispetto alle pareti perimetrali. Anche all'interno sono visibili diverse crepe e fenomeni di infiltrazione associate a copioso sgocciolio nei periodi piovosi. La situazione più grave si ha nella cucina con un ampio sfondellamento del solaio. Nel bagno al piano terra le pareti sono rivestite per un'altezza di 2,5 metri con pannelle ceramiche in tinta. Nel bagno al primo piano (mai autorizzato) le pareti sono rivestite con pannelle 20x20 per un'altezza di circa 2,20 m. Tutti gli infissi sono realizzati con telaio in legno e vetro singolo con sistema di oscuramento a serranda e cassonetto. La superficie calpestabile è di circa 187 m² a cui si sommano circa 109 m² di aree scoperte meglio descritte nel seguito. L'immobile confina ad Ovest con la via Monteleone, e per i restanti tre lati (in aderenza) con altre proprietà private.

SUPERFICI COPERTE NETTE	
PIANO TERRA	mq
cucina	13.44
bagno	5.4
disimpegno	3.17
camera	12.98
corridoio	15.24
camera	17.75
ingresso	12.12
TOTALE	80.1

SUPERFICI COPERTE NETTE	
PIANO PRIMO	mq
corridoio	12.18
camera	18.42
camera	14.87
bagno	3.38
TOTALE	48.85

SUPERFICI COPERTE LORDE	
piano T e 1°	mq
PIANO TERRA	118.43
PIANO PRIMO	68.76
TOTALE	187.19

SUPERFICI SCOPERTE	
piano T e 1°	mq
cortile	29.79
lastrico	73.31
balcone	6.15
TOTALE	109.25

SUPERFICI OPERE ABUSIVE	
piano T e 1°	mq
Volume 1 piano 1	16.52
volume 2 piano 1	10.76
Volume piano terra	13.83
TOTALE	41.11



3.3. *“accerti la conformità tra la descrizione [...] catastale del compendio pignorato”*

La descrizione del bene e gli identificativi contenuti nell'atto di pignoramento coincidono con quelli attuali.

3.4. *proceda, ove necessario [...] unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Le unità risulta correttamente accatastata, è presente planimetria catastale di cui si allega copia.

3.5. *indichi l'utilizzazione prevista [...] conseguimento del titolo in sanatoria;*

L'immobile ricade in centro storico, zona A2_d2 P, è ricompreso in un più ampio fabbricato la cui prima edificazione risulta avvenuta anteriormente 1967. Tutte le successive pratiche edilizie coinvolgono l'intero fabbricato (comprendente anche l'attuale civico 16). Non risulta agli atti il frazionamento urbanistico, per quanto le due unità risultino sia catastalmente che funzionalmente indipendenti.

Dall'esame del fascicolo edilizio risulta la seguente documentazione:

- Minuta di autorizzazione edilizia 58/2007A relativa al progetto approvato in data 24 gennaio 2007 prot. 1790.
- Concessione edilizia del 29 settembre 1982, reg 58-629, prot.13357 relativa al progetto approvato in data 22 Aprile 82 protocollo 6261.
- Minuta di concessione Edilizia 9/92c del 22 Gennaio 1992 relativa al progetto approvato in data 19 Agosto 1991 prot. N° 9602.
- Pratica ingiunzionale per la demolizione di parte di fabbricato abusivo e successivo verbale di accertamento dell'avvenuta demolizione del 17 Ottobre 1973 prot. 14049.

L'autorizzazione edilizia del 2007 fu inizialmente richiesta dal precedente proprietario, che ha poi autorizzato all'uso degli elaborati [REDACTED] Nel fascicolo è presente però solo una minuta di autorizzazione e non risulta mai eseguita una vera e propria voltura a favore degli stessi. Anche per la concessione del 1992 il fascicolo contiene solo una minuta e



non il provvedimento definitivo. Per quanto non si tratti di titoli autorizzativi validi, se ne riportano in questa sede gli estremi in considerazione del fatto che i relativi progetti hanno comunque ottenuto i pareri di conformità. Non risultano agli atti comunicazioni di inizio e fine lavori e non risultano rilasciati certificati di agibilità o abitabilità. L'immobile presenta diverse non conformità sanabili e non, in particolare sono stati realizzati tre volumi aggiuntivi (due al piano superiore e uno al piano inferiore) che non sono stati autorizzati che dovranno essere rimossi (in particolare uno degli ambienti in questione era già stato oggetto di pratica ingiunzionale, a seguito della quale è stato prima rimosso e quindi ricostruito). Oltre alla realizzazione di volumetrie aggiuntive, la facciata principale presenta una diversa disposizione delle finestrate, così come la parete della cucina che comunica con altra proprietà. Al piano superiore è stato realizzato un bagno non autorizzato. Sulla corte interna è stata realizzata una scala circolare per accedere alla sovrastante terrazza, che risulta più larga di circa un metro rispetto a quanto autorizzato. Infine, rispetto al progetto approvato, è stata invertita la disposizione della cucina con la stanza al piano terra. Ad esclusione degli aumenti di superficie e volume, gli abusi minori potranno essere sanati mediante doppio accertamento di conformità. Dei costi complessivi per l'eliminazione delle non conformità si terrà adeguatamente conto in fase di stima.

3.6. dica se è possibile vendere i beni [...] dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene è vendibile come lotto unico.

3.7. se l'immobile è pignorato, [...] dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

La quota di bene pignorata è di 1/2. Per la restante quota risulta proprietaria [REDACTED]

[REDACTED] Il bene non è divisibile in natura.

3.8. accerti se l'immobile è libero [...] pendente il relativo giudizio;

L'immobile è attualmente occupato [REDACTED] Non risultano registrati contratti di locazione.



3.9. ove l'immobile sia occupato [...] di assegnazione della casa coniugale;

Non pertinente.

3.10. indichi l'esistenza sui beni [...] o di indivisibilità;

Non sono stati rilevati vincoli.

3.11. verifichi se i beni pignorati [...] da alcuno dei suddetti titoli;

Non sono stati rilevati gravami da censo, livello uso civico.

3.12. determini il valore dell'immobile, [...] eventuali spese condominiali insolute;

Per procedere alla determinazione del valore di mercato degli immobili, ovvero del valore più probabile che gli stessi, in regime ordinario, avrebbero in una libera contrattazione, si ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo, anche detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile di un immobile da stimare sulla base di un'indagine effettuata, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie (€/m²). Il valore di mercato dell'immobile viene stabilito facendo riferimento ad immobili con caratteristiche simili e di valore noto, tenendo quindi conto, oltre che delle condizioni generali del mercato, anche dell'ubicazione, della disponibilità di servizi, dell'accessibilità, della consistenza, delle caratteristiche tecniche, delle finiture, dello stato d'uso e manutenzione. Il prezzo a metro quadro suggerito dalle diverse agenzie interpellate per gli immobili della zona d'interesse ed aventi caratteristiche simili a quello di interesse oscilla tra 1'250,00 e 1'550,00 €/m². L'osservatorio del mercato immobiliare per il comune di Cagliari (zona centro Pirri), aggiornato al secondo semestre del 2018, indica come valori di riferimento per immobili di uguale tipologia, in stato di conservazione normale, un intervallo compreso tra 1'300,00 e 1'700,00 €/m². Sulla base di quanto rilevato in loco, esaminate le condizioni della zona e degli immobili si ritiene che il valore più corretto da adottare sia 1'200,00 €/m². moltiplicando quindi tale importo per la superficie commerciale dell'immobile, pari a 215,00 m² si ottiene un valore di mercato potenziale pari a: 1'200,00 €/m² x 215,00 m² = € 258'000,00.



Da tale valore vanno quindi detratti gli importi necessari a:

- Alla rimozione degli abusi non sanabili (quantificabili in € 4'500,00 per ciascuno dei volumi abusivi al primo piano ed € 8'000,00 per quello al piano terra)
- Alla sanatoria degli abusi minori (quantificabili in € 3'000,00)
- Alle opere di manutenzione urgenti, riguardanti in particolare lo sfondellamento del solaio nella cucina, il rifacimento dell'impermeabilizzazione del terrazzo e l'eliminazione delle lesioni murarie presenti sulla facciata e in corrispondenza delle camere da letto (tutti questi interventi sono quantificabili complessivamente in € 21'000,00)

L'importo complessivo da detrarre risulta quindi pari a quantificabili complessivamente in € 41'000,00. Al netto di queste spese il valore dell'immobile risulta quindi pari ad € 217'000,00

Considerando, infine, che il bene è pignorato per $\frac{1}{2}$ si ricava un valore di € 108'500,00.

3.13. *acquisisca informazioni [...] relativi al bene pignorato;*

In base alle informazioni reperite non risultano spese fisse, deliberate o procedimenti giudiziari in capo al bene.

3.14. *predisponga [...] l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.*

L'attestato è stato prodotto e depositato come allegato indipendente.

4 CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica redatta in 10 pagine completata da n°6 allegati a costituirne parte integrante, presentando contestualmente parcella per onorari e spese.

Cagliari, 28/12/2018

Il C.T.U.

Ing. Paolo Lixi



SOMMARIO

1.	ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI.....	1
1	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
2	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	5
3	RISPOSTE AI QUESITI.....	5
3.1.	“verifichi, prima di ogni altra attività, [...] mortis causa non trascritti”	5
3.2.	“descrive, previo necessario accesso [...] portineria, riscaldamento ecc.”	5
3.3.	“accerti la conformità tra la descrizione [...] catastale del compendio pignorato” ..	7
3.4.	proceda, ove necessario [...] unità immobiliari non regolarmente accatastate;	7
3.5.	indichi l'utilizzazione prevista [...] conseguimento del titolo in sanatoria;	7
3.6.	dica se è possibile vendere i beni [...] dall'Ufficio Tecnico Erariale;.....	8
3.7.	se l'immobile è pignorato, [...] dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;	8
3.8.	accerti se l'immobile è libero [...] pendente il relativo giudizio;.....	8
3.9.	ove l'immobile sia occupato [...] di assegnazione della casa coniugale;.....	9
3.10.	indichi l'esistenza sui beni [...] o di indivisibilità;	9
3.11.	verifichi se i beni pignorati [...] da alcuno dei suddetti titoli;.....	9
3.12.	determini il valore dell'immobile, [...] eventuali spese condominiali insolute; ...	9
3.13.	acquisisca informazioni [...] relativi al bene pignorato;	10
3.14.	predisponga [...] l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati. .	10
4	CONCLUSIONI.....	10

ELENCO ALLEGATI

Copia del verbale di nomina.....	ALL. 1
Documentazione catastale	ALL. 2
Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari	ALL. 3
Documentazione edilizia e urbanistica	ALL. 4
Documentazione fotografica	ALL. 5
Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica	ALL. 6

