



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione Immobiliare n. 135/2018

Debitore:

Creditore Procedente:

Creditore intervenuto:

Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa FLAMINIA IELO



Il CTU

Ing. Michele Altieri


ASTE GIUDIZIARIE.it



Sommario

CHECK - LIST.....	3
PREMESSE	8
QUESITO N. 1.....	8
QUESITO N. 2.....	8
QUESITO N. 3.....	12
QUESITO N. 4.....	13
QUESITO N. 5.....	14
QUESITO N. 6.....	15
QUESITO N. 7.....	18
QUESITO N. 8.....	18
QUESITO N. 9.....	19
QUESITO N. 10.....	19
QUESITO N. 11.....	19
QUESITO N. 12.....	19
QUESITO N. 13.....	19
QUESITO N. 14.....	21
QUESITO N. 15.....	21
CONCLUSIONI.....	21
ALLEGATI.....	22
Check-list.....	22
Foglio riassuntivo.....	22
Allegato A) Avviso di ricevimento raccomandata informativa al debitore.....	22
Allegato B) Relazione fotografica.....	22
Allegato C) Documentazione catastale.....	22
Allegato D) Documentazione conservatoria.....	22
Allegato E) Documentazione urbanistica.....	22
Allegato F) Documentazione ufficio anagrafe.....	22
Allegato G) Comparables.....	22
Allegato H) Verifica contatti di locazione.....	22



CHECK - LIST

TRIBUNALE DI		CAGLIARI	
Smart checklist esecuzioni Immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo		Mutuo ipotecario	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)		Importo	€ 96,554,14
Pignoramento		R.G.	R.P.
Annotaz./trascriz.		11666	8871
Atti opponibili?		Quali?	di data 23/04/2018
		Data di notifica (497 c.p.c.)	19/03/2018
		Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	23/03/2018
Iscrizione a ruolo		Data deposito nota isclz.	26/03/2018
Scadenza in festivo? <input type="checkbox"/>		titolo esecutivo	si
Documentazione depositata		precetto	si
		atto di pignoramento	si
		nota di trascrizione	si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
Istanza di vendita		Data deposito istanza v. (497,567 c.p.c.)	30/03/2018
Scadenza in festivo? <input type="checkbox"/>		Data dep. documentazione	29/05/2018
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.		Ottenuta proroga del termine?	no
Scadenza in festivo? <input type="checkbox"/>		Numero Immobili pignorati	1
Depositato certificato notarile (se sì - non serve indicare il numero del certificato/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati		CATASTO FABBR. TI - COMUNE DI SIURGUS DONIGALA F.11 PART.635 SUB. 4	
Notifica ex art. 498 c.p.c.		Nome	(si/no)
			no
Notifica ex art. 500 c.p.c.		Nome	(si/no)
Annotazione altri pignorament		Nome	

3



TABELLA RIASSUNTIVA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 135/2018

n.	tipologia	UDM	risultanze
1	<i>Dati catastali</i>		Foglio 2 - Mappale 2868 - Sub. 2
2	<i>indirizzo</i>		Via San Teodoro 30 - Slurgus Donigala
3	<i>Proprietà</i>		
4	<i>conformità catastale</i>		NON CONFORME
5	<i>conformità urbanistica</i>		NON CONFORME
6	<i>valore a mq</i>	€/mq	500,00
7	<i>superficie calpestabile</i>	mq	145,45
8	<i>valore lordo appartamento</i>	€	76.700,00
10	<i>Costi sanatoria</i>	€	9.150,00
11	<i>Valore netto</i>	€	67.550,00
15	<i>Dichiarazione di agibilità</i>		non presente
16	<i>informativa al debitore</i>	n. A/R	trasmessa
17	<i>Continuità' delle trascrizioni</i>		sussiste la continuità
18	<i>Immobile divisibile</i>		NO
19	<i>verifica contratti di locazione</i>		non locato
20	<i>conformità descrizione del bene</i>		conforme al pignoramento



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Ing. Michele Altieri, nato a Cagliari il 29/12/1972, C.F. LTRMHL72T29B354T, con studio in Cagliari nella Via Delle Rondini n. 12, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 4220, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio ha ricevuto incarico con decreto di nomina del 14 aprile 2020, dall'illustrissimo G.E. Dott.ssa Flaminia Ielo di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) *Provveda, prima di tutto, ad 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 dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessario, 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, previa 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 art. 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 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 obbligazioni 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 ai 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 del creditore) 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'art.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.



PREMESSE

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento di una unità immobiliare censita al

Comune di Siurgus Donigala ed intestata per intero a

Dall'atto di pignoramento si riportano gli estremi dell'immobile indicato:

Catasto fabbricati

1. Foglio 2 – particella 635 – subalterno 4 – categoria A/3 – classe 2 - vani 5,5 - rendita euro
215,88;

Le parti della procedura in oggetto, ad oggi, sono:

Creditore pignorante:

Creditore intervenuto:

Debitore esecutato:

Il primo sopralluogo ha avuto inizio il 20/04/2021 alle ore 10.00 e si è concluso alle ore 12 dopo aver esaminato l'immobile oggetto di pignoramento. Sono inoltre state fatte le ispezioni presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Servizi catastali
- Agenzia delle Entrate – Conservatoria registri immobiliari
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cagliari 2
- Ufficio Tecnico del Comune di Siurgus Donigala
- Ufficio Anagrafe del Comune di Siurgus Donigala

QUESITO N. 1

Provveda, prima di tutto, ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio.

Come previsto nel mandato conferitomi, ho inviato presso la residenza del. sig. _____ la raccomandata con avviso di ricevimento in data 18/03/21 contenente l'informativa per il debitore (**ALLEGATO A – ricevuta di raccomandata**) e per informare dell'inizio delle operazioni peritali. La stessa informativa è stata inoltrata successivamente al debitore tramite mail in quanto la raccomandata non è stata ritirata nell'ufficio postale e rispedita al mittente per compiuta gligenza.

QUESITO N. 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

8



notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La documentazione catastale (visure, estratto di mappa) è allegata alla relazione notarile.

Nel fascicolo del provvedimento esecutivo in esame è presente la seguente documentazione:

- certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C a firma del Dott. Antonio Trotta del 28/05/2018.

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

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Ipoteca volontaria iscritta a Cagliari il 21/09/2009 ai numeri 30371/5302 in forza di mutuo a rogito Notaio Marcello Dolia in data 16/09/2009, REP.29403/1563 per complessivi 180.000€ a garanzia di un debito di 90.000€ sul bene in oggetto nella sua originaria consistenza a favore di

a carico di _____ per l'intero diritto di piena proprietà;

Atto trascritto a Cagliari il 30/09/2011 ai numeri 29116/20689 in forza di costituzione di fondo patrimoniale a rogito Notaio Vittorio Giua Marassi in data 16/09/2009, REP. 134103/33826, tra l'altro sul bene in oggetto nella sua originaria consistenza a favore di

a carico di _____ per l'intero diritto di piena proprietà;

Pignoramento trascritto a Cagliari in data 23/04/2018 ai numeri 11666/8871, sul bene in oggetto nella sua originaria consistenza a favore di _____ e a carico di _____

per l'intero diritto di piena proprietà;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Elenco sintetico delle formalità ordinate per data

- Quinta per l'intero nota l'intera per data
1. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/10/2009 - Registro Particolare 5107 Registro Generale 30371
Pubblico Ufficiale DOLIA MARCELLO Repertorio 29402/15633 del 16/09/2009
IPOTECA VOLONTARIA delvante di CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili sita in SURGUS DONIGALA (CA)
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/10/2009 - Registro Particolare 23027 Registro Generale 32931
Pubblico Ufficiale DOLIA MARCELLO Repertorio 29402/15633 del 16/09/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENUTA
Immobili sita in SURGUS DONIGALA (CA)
Nota disponibile in formato elettronico
 3. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/10/2009 - Registro Particolare 23027 Registro Generale 32932
Pubblico Ufficiale DOLIA MARCELLO Repertorio 29402/15633 del 16/09/2009
ATTO RES. GAUSA DI SORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili sita in SURGUS DONIGALA (CA)
Nota disponibile in formato elettronico
 4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 30/01/2011 - Registro Particolare 20809 Registro Generale 28114
Pubblico Ufficiale DI MARASSI VITTORIO Repertorio 1341033265 del 16/09/2011
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Immobili sita in SURGUS DONIGALA (CA)
Nota disponibile in formato elettronico
 5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/01/2013 - Registro Particolare 1428 Registro Generale 1730
Pubblico Ufficiale FISU GIAMLUCA Repertorio 213174 del 16/01/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENUTA
Immobili sita in SURGUS DONIGALA (CA)
Nota disponibile in formato elettronico
 6. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/04/2018 - Registro Particolare 881 Registro Generale 11665
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1000 del 19/03/2018
ATTO ESECUTIVO DI CAUTELARE - VERBALE DI RIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili sita in SURGUS DONIGALA (CA)
Nota disponibile in formato elettronico

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA DALLA RELAZIONE NOTARILE

Anteriormente al ventennio il bene in oggetto, nella sua originaria consistenza, era di proprietà esclusiva del signor:

in forza dei seguenti titoli:

- quanto a quota di 1/3 del diritto di piena proprietà, in forza di successione del signor apertasi l'8/8/1978 e successivo

ricongiungimento di usufrutto in morte della signora avvenuta il 29/4/1978; si precisa che la relativa eredità è stata accettata tacitamente in conseguenza dell'atto a rogito Marcello Dolia in data 16/9/2009 di cui infra, accettazione trascritta a Cagliari il 12/10/2009 ai n.ri 32932/23328;

- quanto a quota di 2/3 del diritto di piena proprietà, in forza di successione della signora avvenuta il 29/4/1978; si precisa che la relativa eredità è stata accettata tacitamente in conseguenza dell'atto a rogito Marcello Dolia in data 16/9/2009 di cui infra, accettazione trascritta a Cagliari il 12/10/2009 ai n.ri 32932/23328.

Con atto a rogito Notaio Marcello Dolia in data 16/9/2009, Rep. n. 29402/15633, trascritto a Cagliari il 12/10/2009 ai n.ri 32931/23327, il bene in oggetto, nella sua originaria consistenza, veniva acquistato dal signor:

per l'intero diritto di piena proprietà.



E' stato inoltre richiesto l'aggiornamento per soggetto in Conservatoria, dalla data del pignoramento alla data attuale, che non ha evidenziato ulteriori trascrizioni o iscrizioni (allegato D).

Nell'elenco sintetico delle formalità identificato al n. 5 compare un atto relativo ad una costruzione identificata al catasto fabbricati al sub. 3 del Foglio 2 mappale 635 (categoria catastale C/3 - laboratori per arti e mestieri - consistenza 140 mq)

Il sub. 3 è stato oggetto di compravendita tra il sig.

ed il sig.

con atto notarile trascritto in data 18/01/2013 con

Registro generale n. 1730 e Registro particolare n. 1429.

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.

La mappa censuaria per l'individuazione del bene è allegata alla relazione notarile con la visura storica per immobile. E' stata inoltre aggiornata la visura storica per immobile, estratta copia dell'elaborato planimetrico e della planimetria catastale (**ALLEGATO C - documentazione catastale**).

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

Gli atti di provenienza ultraventennale sono indicati nelle certificazioni notarili in atti, come indicato nella risposta al quesito 2b.

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.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato, pertanto il sottoscritto Ctu ha fatto richiesta all'ufficio anagrafe del Comune di Siurgus Donigala. Dai certificati



richiesti (residenza ed estratto di matrimonio con le annotazioni a margine), e trasmessi dallo stesso Comune al sottoscritto Ctu tramite PEC in data 22/06/2021, si riporta di seguito un estratto:

- il giorno _____ si sono uniti in matrimonio
- con atto in data _____ hanno stipulato convenzioni matrimoniali;
- con atto in data _____ hanno scelto il regime di separazione dei beni;
- Con Decreto del Tribunale di Cagliari n _____ è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il _____

Alla data del pignoramento _____ si trovava in regime di separazione dei beni. Il certificato di residenza e l'estratto di matrimonio vengono riportati nell'allegato F della presente relazione.

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.).

3.1) Inquadramento generale

Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate nella zona meridionale della Sardegna, nel comune di Slurgus Donigala, provincia di Cagliari (**ALLEGATO B – relazione fotografica**) a breve distanza dal centro storico. La zona in cui è inserito l'immobile è servita dai mezzi di trasporto pubblico regionale.

FABBRICATO F. 2 PARTICELLA 2868 SUB. 4:

- COMUNE: SIURGUS DONIGALA
- VIA: SAN TEODORO, 30
- SCALA: INTERNA
- PIANO: PT/P1
- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: STRUTTURA IN MURATURA PORTANTE IN PIETRA E COPERTURA A FALDE INCLINATE RIVESTITE IN TEGOLE TIPO COPPO SARDO; MURATURA IN PIETRA A VISTA ED IN PARTE INTONACATA E TINTEGGIATA; PAVIMENTI IN GRES PT ED IN BAGNO P1°, IN MARMETTE LAPIDDE AL P1°; INFISSI IN LEGNO CON PERSIANE, SOGLIE IN GRANITO E TRAVERTINO; PORTONE D'INGRESSO IN LEGNO E PORTE INTERNE IN LEGNO TAMBURATO; SCALA CON PEDATE ED ALZATE RIVESTITE IN LASTRE DI GRANITO SARDO CON PARAPETTO IN LEGNO; MURATURA INTERNA INTONACATA E TINTEGGIATA; LE PARETI DEL BAGNO SONO RIVESTITE IN PIASTRELLE IN GRES PER 1,5M
- SUPERFICIE CALPESTABILE: 145,45 MQ (VEDI TABELLA SUCCESSIVA)



- CONFINI: A NORD CON MAPPALE 714; A EST CON MAPPALE 619; A SUD CON LA VIA SAN TEODORO; A OVEST CON LA VIA 617
- PARTI COMUNI: /
- IMPIANTI: LE ACQUE NERE E BIANCHE NON SONO COLLEGATE ALLA RETE COMUNALE; ELETTRICO; CONDIZIONAMENTO CON POMPE DI CALORE
- DESTINAZIONE: RESIDENZIALE
- VANI: SALA/CUCINA/SOGGIORNO AL PIANO TERRA
CAMERA/CAMERA/DISIMPEGNO/BAGNO AL PIANO PRIMO

3.2 Superfici calpestabili

Unità Immobiliare - VIA SAN TEODORO 30 SIURGUS DONIGALA		SUP. Calpestabile (mq)
Piano Terra residenziale	<i>cucina</i>	16,60
	<i>sala</i>	16,60
	<i>soggiorno</i>	21,00
		54,20
Piano Primo	<i>letto</i>	16,60
	<i>letto</i>	16,60
	<i>disimpegno</i>	10,55
	<i>bagno</i>	6,10
		49,85
esterno	<i>cortile interno</i>	37,40
	<i>cortile lato strada</i>	4,00
		41,40
Total sup. calpestabile (mq)		145,45

Le destinazioni indicate nella tabella sono quelle riportate nel progetto allegato alla presente relazione (Allegato E - documentazione urbanistica).

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 errondi 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.

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.



In origine la soppressione sul mappale 635 dei sub.1 e 2 ha generato, per variazione dell'08 aprile 2008, i sub. 3, 4, 5.

In particolare il mappale 635 sub. 4 del foglio 2 ha generato l'attuale mappale 2868 sub. 4 in forza di variazione per bonifica identificativo catastale del 27/10/2016, protocollo numero CA240733 in atti dal 27/10/2016 (n.93762.1/2016) secondo quanto riportato nella visura storica per immobile (allegato C – documentazione catastale).



QUESITO N. 5

Proceda, prima di tutto, all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (c.c.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.

La situazione attuale non risulta conforme alla planimetria catastale.

Dal confronto tra la situazione attuale rilevata durante il sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

F. 2 – part. 2868 - sub. 4

Piano Terra:

- il cortile posteriore indicato in planimetria risulta essere un volume chiuso ed in comunicazione con il subalterno 3 intestato a

Ufficio provinciale di: CAGLIARI Territorio



Situazione aggiornata al: 18/05/2021
Immunito situazione

Catasto: Fabbricati Com.ne SURGUS DOMIGALA Coderp 1765
Foglio:2 Particella 2868 Subalterno 3

Edificio (Immutati)

Amministrazione	Spazio Preesistente	Titolari	Quota	Altri dati
		Proprietà	50%	
		Proprietà	50%	
		Fiscali	50%	
		Proprietà	50%	

Il subalterno 4 risulta confinante con il subalterno 5 (area cortilizia - bene comune non censibile).



Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

L'immobile non è conforme alla situazione approvata e non è presente alcuna dichiarazione di agibilità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Titoli abilitativi:

- LICENZA DI COSTRUZIONE DEL 04/12/1974 PER COSTRUZIONE DI UN LABORATORIO PER FALEGNAMERIA ARTIGIANA E PER LA ESECUZIONE DI MODIFICHE DI UN FABBRICATO IN VIA SAN TEODORO 28 DI PROPRIETA' DI

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 art. 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 all'entrata in vigore della legge di condono applicabile.

Il progetto relativo alla LICENZA DI COSTRUZIONE DEL 04/12/1974 (Allegato E) aveva per oggetto la realizzazione di una falegnameria all'interno di un lotto rettangolare (ex mappale 618), in cui insisteva l'attuale fabbricato a destinazione residenziale oggetto di pignoramento.

Tale progetto riguardava anche la demolizione di alcuni volumi sul confine est del lotto ed alcune modifiche sulla parte residenziale tra cui la costruzione di un balcone aggettante nel prospetto principale ed una diversa distribuzione interna al piano primo.

Allo stato attuale il fabbricato residenziale, è collegato ai volumi che non furono demoliti e che risultano essere edificati su due piani fuori terra. Non è stato possibile l'accesso durante il sopralluogo in quanto risultano essere in possesso della slg.ra

Non risulta presso l'ufficio tecnico alcun progetto di frazionamento dell'unità immobiliare.

Pertanto di seguito verranno descritte le difformità dal progetto approvato sulla zona residenziale indicata nel pignoramento:

- PT) presenza di un volume abusivo sul prospetto posteriore avente superficie 2 x 2m;
- PT) un vano risulta ceduto al subalterno 3 in aderenza al volume abusivo;
- P1°) diversa distribuzione interna;
- P1°) presenza in progetto di un balcone aggettante sul cortile prospiciente la via San Teodoro.





Il progetto della parte residenziale, essendo il fabbricato di antica costruzione, appare soltanto nel progetto relativo alla costruzione della falegnameria.

A seguito di pratica catastale per fusione e frazionamento in data 08/04/2008 vennero generati i mappali 3, 4 e 5 ma nessuna pratica edilizia relativa al frazionamento è stata trasmessa dall'ufficio tecnico.

Pertanto la parte residenziale in origine comprendeva anche un altro vano, accorpato successivamente nel frazionamento del 2008 al mappale 3 e che comprende, oltre lo stesso vano destinato in progetto a cucina, i volumi non demoliti e la falegnameria. Tale mappale risulta essere intestato agli eredi di

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.

Le difformità presenti sono sanabili con i seguenti interventi:

550€ - pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale e diritti;

5.000€ - pratica SCIA tardiva per diversa distribuzione interna e modifica di prospetto da progetto approvato comprensiva di sanzione amministrativa, comprendente il frazionamento delle unità immobiliari (sempre che per il sub. 3 esistano titoli abilitativi).

Occorre inoltre trasformare uno dei vani in cucina, in quanto la stessa cucina è stata accorpata al sub. 3;

Poiché non è stato possibile l'accesso al sub. 3 per il volume realizzato abusivamente non è possibile calcolare se esista volumetria residua sul lotto originario, pertanto verranno calcolati gli oneri per la demolizione, il carico ed il trasporto dei materiali di risulta ed il conferimento in discarica autorizzata per 12 mc realizzati:

3.600 € = 12 mc * 300 €/mc

Riepilogando, per poter sanare gli abusi realizzati è necessaria una spesa complessiva di 9.150,00€.

Si specifica che il sub. 3 è stato oggetto di compravendita tra il sig.

ed il sig.

con atto notarile trascritto in data 18/01/2013 con

Registro generale n. 1730 e Registro particolare n. 1429.



Le ragioni di credito devono essere antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono edilizio (L. 326 del 24/11/2003, recepita in Sardegna dalla L.R. 4 del 26/02/2004); nella procedura esecutiva in oggetto le ragioni del credito (anno 2018) sono posteriori all'entrata in vigore della legge sul condono per cui il disposto della 47/85 non si può applicare.

Preclsi 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.

Nessuna osservazione

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.

Per la vendita del bene pignorato è possibile la vendita con un unico lotto.

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.

L'unità immobiliare in oggetto di esproprio è intestata a:

- proprietà per 1/1.

La distribuzione interna dell'immobile non consente una comoda divisibilità in quanto le opere necessarie per rendere indipendenti il piano terra con il piano primo sarebbero consistenti rendendo il valore commerciale nettamente inferiore e non appetibile nel mercato di compravendita locale, interessato esclusivamente a fabbricati indipendenti da cielo a terra.



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 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);

- E' stata presentata istanza presso l'Agenzia delle Entrate in data 21/06/2021 per la verifica di eventuali contratti di locazione (prot. n. 3200 del 21/06/2021).
- Nell'allegato H è riportata la risposta dell'Agenzia delle Entrate In cui si non risulta aver in corso di validità alcun contratto di locazione.
- Alla data del sopralluogo l'immobile è abitato dall'esecutato sig.

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.

Dal progetto approvato una porzione di abitazione destinata a cucina risulta essere in possesso di altra proprietà (sub. 3) a seguito del solo frazionamento catastale del 2018.

QUESITO N. 11

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

Nessuna osservazione

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.

Nessuna osservazione

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.

Il valore di vendita viene ricercato attraverso la comparazione con immobili simili per destinazione d'uso e per localizzazione e/o comunque riconducibili all'immobile in esame, recentemente alienati o in vendita.

I valori riscontrati da transazioni effettuate o, in caso di immobili in vendita, i valori richiesti, opportunamente ridotti del margine di trattativa abituale sulla specifica piazza, vengono pesati in funzione delle diverse caratteristiche dei comparables trovati rispetto agli immobili in esame. La valutazione è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo e attribuendo valori unitari che tengono conto degli aspetti legati alla ubicazione dell'area, alle caratteristiche costruttive del manufatto, al taglio dimensionale, alla appetibilità del bene e all'andamento del mercato immobiliare locale.

Dalle indagini effettuate e dalle interviste svolte agli operatori immobiliari locali è emerso che i valori medi di zona per immobili a destinazione residenziale di taglio medio-grande, in condizioni di manutenzione discreta oscillano dai 400,00 ai 650,00 €/mq.

Pertanto dopo avere comparato gli immobili simili (allegato G – comparables) per caratteristiche tipologiche, di manutenzione, di zona e tecniche costruttive, è stato attribuito un coefficiente correttivo sul valore a mq calcolato. Si è ottenuto il valore unitario di **500 €/mq**.

Le superfici commerciali pertanto sono state calcolate considerando il 100% della superficie lorda, 10% per il cortile su strada.

tipologia	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Peso %	Superficie Commerciale (mq)
appartamento via San Teodoro 30	residenziale lorda PT	74,00	100%	74
	residenziale lorda PI	74,00	100%	74
	cortile esterno/interno	54	10%	5,4
		202,00		153,4

Il valore complessivo si ottiene moltiplicando i metri quadri commerciali lordi per il valore di compravendita assunto a metro quadrato di superficie.

I valori commerciali attribuiti agli immobili hanno tenuto in considerazione gli oneri di regolarizzazione urbanistica che sono stati calcolati per l'unità immobiliare, lo stato d'uso e di manutenzione attribuendo agli immobili di comparazione dei coefficienti correttivi. A questi valori sono stati detratti i costi di sanatoria.



tipologia	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Peso %	Superficie Commerciale (mq)	costo €/mq	Valore commerciale
appartamento via San Teodoro 30	residenziale lorda PT	74,00	100%	74		
	residenziale lorda PI	74,00	100%	74		
	cortile esterno/interno	54	10%	5,4		
		302,00		153,4	500	76.700,00
	a detrarre costi sanatoria					9.150,00
				VALORE NETTO		67.550,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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, 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

Nessuna osservazione.

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 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;

E' stata predisposta la check list ed inserita nella prima pagina della presente relazione.

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidato dall'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

Check-list

Foglio riassuntivo

Allegato A) Avviso di ricevimento raccomandata informativa al debitore

Allegato B) Relazione fotografica

Allegato C) Documentazione catastale

Allegato D) Documentazione conservatoria

Allegato E) Documentazione urbanistica

Allegato F) Documentazione ufficio anagrafe

Allegato G) Comparables

Allegato H) Verifica contatti di locazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Michele Altieri

