

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 162/2021



tra



e



R. E. S. 162/2021

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



GIUDICE: DOTT.SSA SILVIA COCCO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. LUCA SANNA



1

Ing. Luca Sanna
Via Verdi 27 – 09128 – Cagliari
Tel. 070 497443 - Cell. 3471364250 – Fax: 070 401292
E-mail: lucasannadematteis@gmail.com – PEC: luca.sanna@ingpec.eu
Cod. Fisc: SNNLCU67S25B354W - Partita Iva n. 01890690926



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1.		Premessa ed elenco quesiti	3
2.		Svolgimento operazioni di consulenza	8
3.		Risposte ai quesiti	9
	3.1	Quesito 1 – Invio informativa	9
	3.2a	Quesito 2a - Verifica della documentazione	10
	3.2b	Quesito 2b – Predisposizione elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	11
	3.2c	Quesito 2c – Acquisizione mappe censuarie	12
	3.2d	Quesito 2d - Acquisizione atto di provenienza ultraventennale	12
	3.2e	Quesito 2e - Verifica certificato stato civile	12
	3.3	Quesito 3 – Descrizione dell’immobile	13
	3.4	Quesito 4 - Conformità della descrizione all’atto di pignoramento	15
	3.5	Quesito 5 – Aggiornamento dati catastali	16
	3.6	Quesito 6 – Verifica conformità urbanistica	16
	3.7	Quesito 7 – Verifica possibilità vendita in lotti	18
	3.8	Quesito 8 – Pignoramento pro quota	19
	3.9	Quesito 9– Stato di occupazione dell’immobile	19
	3.10	Quesito 10 – Acquisizione provvedimento di assegnazione immobile	20
	3.11	Quesito 11 – Verifica sussistenza vincoli di inalienabilità ed indivisibilità	20
	3.12	Quesito 12 – Gravami di censo, livello o uso civico	21
	3.13	Quesito 13 – Stima dell’immobile	21
	3.14	Quesito 14 – Verifica degli oneri condominiali	24
	3.15	Quesito 15 – Predisposizione check list	24
4.		Conclusioni ed elenco allegati	25

R. ES. 162/2021



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



1. PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Silvia Cocco, io sottoscritto ing. Luca Sanna, con studio in Cagliari via Verdi 27, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3180, in data 20.08.2021, sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dalla S.V.I. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n°162/21 Intesa San Paolo s.p.a. sede Torino, (cod. fisc. 00799960158) rappresentata dall'Avv. Rita Branca, (cod. fisc. BRNRTI67A62B354C) contro [REDACTED] titolare dell'omonima ditta, (cod. fisc. [REDACTED]), [REDACTED]

[REDACTED] Sottoscritto il giuramento di rito in data 06.09.2021 con il 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'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 notariale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

3. **Descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
4. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

5. **Proceda** – prima di tutto – all’accatostamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d’ufficio dal Catasto (cc. dd. Immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell’esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
6. **Indichi** l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l’applicazione dell’ultimo comma dell’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;



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

7. **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
8. Se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
9. **Accerti** se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta 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

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 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;



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI
CONSULENZA

Dopo aver sottoscritto l'accettazione dell'incarico il 06.09.2021, io sottoscritto C.T.U. procedevo prioritariamente all'invio dell'informativa per il debitore mediante Raccomandata A.R. del 14.09.2021, inviata al [REDACTED], all'indirizzo via [REDACTED], con ricevuta di ritorno del 15.09.2021. Procedevo quindi all'acquisizione di visure e planimetrie catastali, tramite il sito dell'Agenzia del Territorio di Cagliari.

Il 30.09.2021 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 l'immobile in esame.

Si è proceduto quindi in data 28.10.2021 alla richiesta dei documenti relativi alla pratica ed alla Concessione edilizia del fabbricato, ho acquisito i titoli abilitativi relativi all'immobile oggetto di perizia il 09.11.2021. (ALL. 13 Concessione Edilizia- All. 10 Planimetria).

Il 22.12.2021 ho inviato con raccomandate A.R. l'avviso di sopralluogo presso l'immobile al seguente indirizzo:

- [REDACTED]

Il 05.01.2022, alle ore 10.30 si è svolto il sopralluogo presso l'immobile; oltre il sottoscritto C.T.U. era presente l'ing. Gabriella Simbula (assistente del C.T.U.) [REDACTED]

Durante le operazioni di sopralluogo è stata verificata la consistenza della proprietà tramite misurazioni e rilievi fotografici (ALLEGATO 15 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA) degli Immobili censiti al Comune di Guasila Catasto Fabbricati Fg. 33 part. 784 cat. C/1, classe 6, consistenza m² 255, Superficie catastale 493 m², rendita 1856,92 € e al Catasto Terreni: Fg. 33 part. 784 ente urbano di are 14.42 e la rispondenza di quanto realizzato con quanto



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

rappresentato negli elaborati di progetto depositati presso il Comune di Guasila (ALL. 13 Concessione Edilizia) con gli elaborati catastali (ALL. 04 PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE 1- ALL. 07 CATASTALE INTERO FOGLIO). Del sopralluogo è stato redatto apposito verbale (ALLEGATO 01 – VERBALE SOPRALLUOGO).



2. 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 per il debitore è stata da me inviata mediante Raccomandata A.R. del 14.09.2021, all'indirizzo: [REDACTED] Ricevuta di ritorno del 15.09.2021.



QUESITO N.2

1. 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;
- 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);



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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 coniuge comproprietario, 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 estratto del catasto e certificato notarile del Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, via Tazio Nuvolari- Iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Perugia. Da tale documentazione risulta che gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Guasila (SU) E252,



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



IMMOBILE 1

Censito al Catasto Fabbricati - del Comune di Guasila al Fg. 33 part. 784 cat. C/1, classe 6, consistenza m² 255, Superficie catastale 493 m², rendita 1856,92 €

IMMOBILE 2

Catasto Terreni: Comune di Guasila Fg. 33 part. 784 ente urbano di are 14.42

Entrambi gli immobili sono ubicati in Guasila in Via Alessandro Volta, Località Pranu Sa Pira.

(ALLEGATO 02 VISURA IMMOBILE 1 - ALLEGATO 03 VISURA STORICA IMM.1 – ALLEGATO 04 PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE 1 – ALLEGATO 05 VISURA IMMOBILE 2 – ALLEGATO 06 VISURA STORICA IMMOBILE 2 – ALLEGATO 07 CATASTALE INTERO FOGLIO).

Dal certificato notarile (ALL. 07 RELAZIONE NOTARILE) si evince che i beni in esame sono di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile 2 per Atto notarile pubblico di Compravendita di aree di piano di zona per gli insediamenti produttivi del Comune di Guasila, redatto dal Notaio Luciano Alberto di Senorbì il 27/03/2002, a favore di [REDACTED] contro Comune di Guasila, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Locale di Cagliari 2 in data 11/04/2002 al n. 1952 serie I, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Cagliari Territorio il 03/04/2002 al n. 16566 del R.G. e al n. 13172 del R.P., successivamente sul sopracitato terreno è stato edificato l'immobile 1.

2 b) Trascrizioni pregiudizievoli tutt'ora in essere:

Dal certificato notarile si evince che il bene in esame è di esclusiva e piena proprietà del sig. [REDACTED] e che risulta libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di: Ipoteca volontaria n. 4054 del 09.08.2002 in favore di BANCA C.I.S. con sede in Cagliari C.F. 00232340927 Contro [REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

nato a [REDACTED] di Euro 220.000 a fronte di Un Mutuo Condizionato di capitale di Euro 110.000 e durata 10 anni come da Atto Notarile Pubblico n. 28298 in data 08.08.2002 dott. Alberto Luciano Notaio in Senorbì.

Ipoteca Legale n. 292 del 20.01.2010 a favore di : EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. con sede in Sassari (SS) C.F. 01667270928 e contro [REDACTED] di Euro 94.325,80 a fronte di un capitale dovuto di Euro 47.162, 90 i forma dell'atto di iscrizione a ruolo n. 1620/2009 del 14.01.2010 emesso da EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. AGENTE RISCOSSIONE – CAGLIARI con sede in Sassari (SS) C.F. 01667270928 da concessione.

Verbale di pignoramento immobili n. 11135 del 13.05.2021 a favore di : INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede in Torino C.F. 0079960158, contro [REDACTED] in forza dell'atto giudiziario notificato dall'Ufficio Notificazioni Esecuzioni e Protesti di Cagliari rep. 1673/2021 in data 29.04.2021.

2 c) Sono State acquisite le mappe censuarie e le visure catastali, utili per l'individuazione del bene (ALLEGATO 02 VISURA IMMOBILE 1 - ALLEGATO 03 VISURA STORICA IMM.1 – ALLEGATO 04 PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE 1 – ALLEGATO 05 VISURA IMMOBILE 2 – ALLEGATO 06 VISURA STORICA IMMOBILE 2 – ALLEGATO 07 CATASTALE INTERO FOGLIO). Per quanto riguarda il Certificato di destinazione Urbanistica, il documento risulta presente come allegato al Contratto di acquisto del bene ed in funzione di tale certificato si è proceduto alla realizzazione dell'immobile 1.

2 d) Tra la documentazione acquisita è presente il certificato notarile del Dott. Luciano Alberto di Senorbì (ALL. 09 Certificazione Notarile), risultano regolari i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio.

2 e) Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto si procede all'inoltro di istanza dello stesso, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Guasila, in data 22.12.2021; il documento viene consegnato il 13.01.2022 (ALLEGATO 17: STATO CIVILE); Da tale documento si evince che l'esecutato risulta



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Nel Contratto di acquisto del terreno (All. 08 Rogito) sul quale è stato successivamente edificato l'immobile in oggetto (Immobile 1), all'articolo 5, si precisa che: "... quanto acquistato non costituisce oggetto di comunione, in quanto destinato all'esercizio della propria attività imprenditoriale ai sensi dell'art. 178 c.c."



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.);

In data 22.12.2021 si è inviata convocazione per il sopralluogo, presso l'immobile da effettuarsi in data 05.01.2022 alle ore 10.30 (Raccomandata A.R. n. 20012661166-9 – Ricevuta di ritorno del 24.12.2021).

Si è effettuato sopralluogo il 05.01.2022, (ALLEGATO 01 – VERBALE SOPRALLUOGO).

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati nel comune di Guasila (SU), E252 Località Pranu Sa Pira Via Alessandro Volta

IMMOBILE 1

Catasto Fabbricati: Fg. 33 part. 784 cat. C/1, classe 6, consistenza m² 255, Superficie catastale 493 m², rendita 1856,92 €.

IMMOBILE 2

Catasto Terreni: Fg. 33 part. 784 ente urbano di are 14.42 mq 1442,00

Con riferimento ad entrambe gli immobili, si può dire che l'edificio, oggetto di perizia si trova in via Alessandro Volta, traversa senza uscita, della Strada Statale 547 che collega Guasila a



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Segariu ad Ovest ed ad Ortacesus a Sud-Est. L'immobile sorge alla periferia Ovest di Guasila, zona artigianale/industriale; dista dal centro della cittadina 1,2 km. In prossimità dell'immobile (500 m) si trova una fermata degli autobus.

L'edificio è destinato ad ospitare un Ristorante e Bar, è un immobile di un solo piano fuori terra con copertura piana di altezza netta m 3.50. Dal progetto la terrazza risulta praticabile, accessibile con una scala esterna. Dal sopralluogo si rileva che la scala non è stata realizzata e sulla terrazza sono stati installati i pannelli solari per la produzione dell'energia elettrica necessaria al funzionamento degli impianti di cui è dotato l'immobile. La zona esterna è un'area cortilizia destinata a viabilità, percorsi pedonali, parcheggio ed area verde, solo parzialmente pavimentata con battuto di cemento ed alberi lungo la recinzione perimetrale. Il lotto su cui sorge l'edificio (IMMOBILE 2) è assimilabile ad un trapezio rettangolo di superficie 1442,00 mq.

La sala ristorante è stata progettata per una ricettività di 120 persone, ed è dotata di cucina, magazzino, servizi igienici per il personale, servizi igienici per la clientela e bar. La pianta dell'edificio ha forma di L, nel lato più lungo si trova la sala ristorante, di forma rettangolare (superficie netta **150,45 mq**). La sala ristorante è dotata di tre accessi sui lati Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest. Il lato non esposto all'esterno comunica direttamente con la cucina di forma rettangolare (Superficie netta **39,85 mq**). Sempre dallo stesso lato si accede al disimpegno (Superficie netta **10,55 mq**) che conduce ai bagni destinati alla clientela, totale **4** di **1,56 mq** ciascuno (superficie netta complessiva 6.24 mq) suddivisi in due ambienti differenziati per uomini e donne con antibagni rispettivamente di **3.78 mq** e **3.09 mq**, ed un bagno disabili di **5,38 mq**. Tutti i servizi sono dotati di finestre e quindi illuminati e aerati naturalmente. Il disimpegno attraverso il quale si accede ai bagni, consente l'accesso diretto anche alla sala BAR, di forma rettangolare (superficie netta **27,85 mq**). Al Bar è annessa una veranda di **15,30 mq** che nel progetto Comunale risulta aperta ma che nello stato di fatto è stata chiusa da vetrate ed annessa alla sala bar. Attraverso la veranda si ha l'accesso diretto con l'esterno. Il



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

retro del bar comunica con il magazzino di mq 17.25. Dal magazzino si accede ai servizi per il personale costituiti da antibagno (5,80 mq) e bagno (1,50 mq) ed alla cucina.

Anche la cucina ha un accesso diretto dall'esterno attraverso una piccola veranda (6,84 mq)

Superficie netta calpestabile totale dell'immobile 287,04mq

Il lotto e l'edificio in esame confinano sui lati nord-est e sud-est con fasce di rispetto, sul lato nord-ovest con lotto inedito di proprietà Comunale e sul lato sud-ovest con la via Alessandro Volta.

Il lotto in esame (immobile 2) sul quale sorge il Bar Ristorante (immobile 1) ha forma assimilabile al trapezio rettangolo. (ALLEGATO 10: PLANIMETRIA). L'immobile è stato realizzato tra il 2002 ed il 2003, si presenta in adeguate condizioni di conservazione; ha le seguenti caratteristiche costruttive: muratura di tamponamento perimetrali esterne dello spessore di cm 20-30, solaio in calcestruzzo, pavimentazione interna in gres porcellanato, battiscopa in gres, infissi esterni in alluminio, infissi interni tipologia legno tamburato ad anta cieca, rivestimento bagno e cucina in gres ad altezza circa 2.2-2.4 m. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco rasato e tinteggiatura. Per quanto riguarda gli impianti l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia alimentata elettricamente dall'impianto fotovoltaico. Il riscaldamento/raffrescamento è costituito da pompe di calore anch'esse collegate all'impianto di produzione di energia elettrica. Sono presenti nella sala ristorante 6 unità interne a parete (fan coil) collegate con 6 unità esterne disposte sulle facciate Nord Est e Nord Ovest.

Allegato 16 – documentazione fotografica

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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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 identificativi del bene indicato nell'atto di pignoramento, consentono inequivocabilmente di identificare l'immobile in oggetto e corrispondono a quelli descritti nei punti precedenti.

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 dell'immobile risultano coerenti ed attendibili con lo stato dei luoghi; per quanto attiene le planimetrie catastali queste risultano conformi allo stato di fatto.

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.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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;

Gli immobili oggetto di perizia, sono siti nel Comune di Guasila provincia del Sud Sardegna e ricade nella zona "D1" Industriale – Artigianale, Zona P.I.P. del locale Piano di Fabbricazione in essere nell'anno 2002. Il lotto presenta i seguenti indici piano volumetrici:

- Superficie coperta max edificabile 0,40 superficie del lotto
- Altezza massima edificabile 10.00 m
- Distanza dai confini 7,50 m
- Distanza dalla strada di lottizzazione 10,00 m

I parametri di edificazione risultano i seguenti:

- Superficie coperta max edificabile 0,23 superficie del lotto
- Volume 0,909 superficie del lotto
- Altezza massima edificabile 3,95 m < 10.00 m
- Distanza dai confini 7,50 m



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



- Distanza dalla strada di lottizzazione 10,00 m

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 23/02 del 20.06.2002 (ALL. 13 Concessione Edilizia). Rispetto al progetto approvato si evidenziano le seguenti difformità:

- In progetto, nel lato Sud Est è indicata una scala esterna che consente l'accesso alla terrazza, tale scala non è presente nella situazione di fatto.
- La veranda sulla quale si affaccia la sala bar indicata in planimetria, è stata chiusa con una vetrata ed annessa al bar con l'eliminazione degli infissi di collegamento
- Nel progetto approvato, i magazzini del bar e della cucina sono distinti e non comunicanti, mentre nello stato di fatto il tramezzo divisorio non è presente.

Le difformità non costituiscono "abuso insanabile" e la liceità dell'immobile può essere ripristinata con pratiche di "Mancata CILA" e "Mancata SCIA" costo oneri e sanzioni quantificabili in 600 €.

L'immobile non risulta provvisto di certificato di agibilità.



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.

Il beni pignorati nonostante siano due immobili, risultano intrinsecamente connessi e non possono costituire lotti distinti, pertanto i due immobili saranno venduti in unico lotto.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



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'immobile, risulta essere pignorato per la quota dell'intero. è di esclusiva e piena proprietà del sig. [REDACTED] titolare dei diritti pari a 1/1 proprietà sul bene oggetto della presente esecuzione.

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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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);

Gli immobili risultano essere nella disponibilità dell'esecutato. L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cagliari, alla quale si è richiesta l'esistenza di contratti d'affitto in essere (istanza del 30.09.2021), comunica che, dall'analisi dei dati presenti in anagrafe tributaria, non risulta registrato alcun atto/contratto di locazione/comodato, riferibile all'immobile indicato (ALLEGATO 14 –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.

QUESITO N.11

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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sull' immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

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 sull' immobile oggetto 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 m² di superficie



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

commerciale (€/m²). In particolare, per l'immobile oggetto di perizia, si è proceduto ad un'analisi del mercato per immobili della stessa tipologia, ubicazione e con la medesima destinazione d'uso. Ci si è riferiti ad immobili in vendita nella stessa zona, o in mancanza di questi, nelle zone circostanti.

Il prezzo di mercato per immobili simili si è osservato variabile ai 500-700 €/m², il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno adottare il valore pari a 500 €/m².

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

Si precisa che nella valutazione non risulta compreso il valore degli arredi/elettrodomestici cucina e dell'impianto fotovoltaico con i relativi pannelli solari installati in terrazza in quanto acquistati in periodi successivi alla realizzazione.

SUPERFICI COMMERCIALI

Dai rilievi eseguiti durante il sopralluogo e dalle verifiche effettuate sul progetto approvato si è determinata la consistenza di superficie dell'immobile:

Superficie coperta:

$$9,14 \times 18,34 + 11,06 \times 14,84 = 331,76 \text{ m}^2$$

A questa superficie va detratta la superficie della veranda coperta e del cavedio impianti:

Veranda 2 3,42x2,00 = 6,84 m²

Cavedio impianti 2,00x2,00 = 4,00 m²

TOTALE DETRAZIONE 10,84 m²

Superficie coperta commerciale:

$$331,76 - 10,84 = 320,92 \text{ m}^2$$

Area esterna di pertinenza

Superficie del lotto – superficie coperta



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



$$1442,00 \text{ m}^2 - 331,76 \text{ m}^2 = 1110,24 \text{ m}^2$$

SUPERFICIE COMMERCIALE		
RISTORANTE/BAR	Veranda	AREA ESTERNA
m ² 320,92	m ² 10,84	m ² 1110,24

SUPERFICI E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

DESTINAZIONE D'USO SUPERFICIE	SUPERFICIE [m ²]	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
Area coperta Ristorante/Bar	320,92	100%	320,92
Piano terra Verande	10,84	25%	2,71
Area esterna	1110,24	25x35%+1085,24x10%	117,27
TOTALE			440,90

Considerato il valore unitario pari a 500 €/m² si determina per l'immobile il valore commerciale più probabile:

SUPERFICIE	Valore unitario	Valore
440,90 m ²	500 €/m ²	220.450 €



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



A questo importo occorre detrarre i costi di sanatoria 600 €.

Il valore risulta 220'450 € - 600 € = 219'850

Con le opportune approssimazioni, si può concludere che il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima è pari a:



€ 220.000 (Euro duecentoventimila)

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;

L'edificio non fa parte di un condominio. Non si hanno informazioni sulle spese di gestione ordinaria, per la manutenzione dell'immobile e le tasse si ipotizza un importo di circa 3000 €/anno.

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 e foglio riassuntivo formato rtf.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



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



Allegati	Descrizione sintetica Documento	Allegati	Descrizione sintetica Documento
ALL. 01	Verbale Sopralluogo	ALL. 11	Stralcio P.U.C.
ALL. 02	Visura Catastale immobile 1	ALL. 12	Norme P.U.C.
ALL. 03	Visura storica immobile 1	ALL. 13	Concessione Edilizia
ALL. 04	Planimetria Catastale Immobile 1	ALL. 14	Agenzia delle entrate
ALL. 05	Visura Immobile 2	ALL. 15	Documentazione fotografica
ALL. 06	Visura Storica Immobile 2	ALL. 16	Certificato di residenza
ALL. 07	Planimetria Catastale intero foglio	ALL. 17	Certificato di stato Civile
ALL. 08	Rogito	ALL. 18	Check List
ALL. 09	Certificato notarile	ALL. 19	Documento d'identità C.T.U.
ALL. 10	Planimetria		

R. E. S. 162/2021

Cagliari, 20/01/2022

Il consulente tecnico 'ufficio
(Dott. Ing. Luca Sanna)

