

TRIBUNALE DI CAGLIARI

RUOLO DELLE ESECUZIONI

R.ES. 26/2022

*Esecuzione Immobiliare promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
S.p.A.*

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1) ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

Con ordinanza in data 23/01/2023 il Sig. Giudice Dott.ssa Silvia Cocco nominava il sottoscritto Dott. Ing. -----, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. ----- e con studio professionale in Cagliari nella -----, Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento su indicato, , con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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

2)

a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

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

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

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

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

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

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

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della

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

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

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

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

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

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni

anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni

prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

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

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

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

Il sottoscritto inviava l'accettazione dell'incarico tramite PEC prestando il giuramento di rito il 07/03/2023.

2) PREMESSA

Letti gli atti inerenti il procedimento, il sottoscritto CTU procedeva inviando l'informativa con AR 61863901214-5 all'indirizzo che risultava in atti. Procedeva quindi con le opportune ricerche preliminari presso gli uffici tecnici comunali competenti e presso l'Agenzia del Territorio e, a seguito dell'acquisizione della documentazione urbanistica, fissava l'inizio delle operazioni peritali il giorno 21/06/2023, alle ore 10.00, presso il bene oggetto di pignoramento situato nel comune di MURAVERA vico Sarrabus, catastalmente censito al foglio: 1, particella: 795, subalterno: 5 prendendo contatti con l'IVG di Cagliari nominato custode dell'immobile che provvedeva a concordare l'appuntamento con l'esecutato.

2.1) OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si svolgevano nel giorno e nell'ora indicati: in tale circostanza il sottoscritto si recava presso i beni oggetto del pignoramento, per accertarne la consistenza e le caratteristiche. Al sopralluogo prendevano parte

unitamente al sottoscritto:

- Ing. -----, collaboratore del CTU,
- Sig. -----, esecutato.

2.2) DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di perizia nella presente consulenza è identificato al catasto edilizio urbano del comune di Muravera come segue:

Immobile	Sez	fg.	mapp.	sub.	cat.	classe	consist.	rendita
1	-	1	795	5	A/2	7	5.5 vani	383,47

2.3) DATI URBANISTICI

Il sottoscritto si adoperava per reperire la documentazione urbanistica depositata presso il comune di Muravera tramite PEC inviata in data 18/02/2023. L'accesso veniva eseguito in data 12/05/2023. Nel fascicolo depositato presso l'ufficio tecnico del comune sono presenti i seguenti documenti, forniti al sottoscritto in formato digitale:

- DIA 772 del 28/08/2015: variante al piano casa di cui alla DIA 3145 del 01/12/2014.
- C.E. 2301 del 01/04/2015: accertamento di conformità relativo ad una tettoia al piano terra (oggetto di piano casa e mai assentita in precedenza) e ad una diversa realizzazione del sottotetto.
- DIA 3145 del 01/12/2014: relativa al piano casa consistente nella chiusura del locale a piano terra suddiviso in due porzioni, una afferente al piano terra e l'altra a piano primo e mansarda.
- CE 935 del 31/01/2005: relativa alla modifica di alcune aperture sul fronte principale e dei balconi sul prospetto posteriore.
- CE 1135 del 06/11/1982 relativa alla realizzazione dell'intero fabbricato.

Si deve segnalare che il piano casa ha previsto la realizzazione di una dependance teoricamente di esclusiva proprietà del sub. 5 oggetto di pignoramento ma lo stesso è accatastato separatamente, sub. 7, ed è edificato su area cortilizia di esclusiva proprietà di ----- collegata e pertinenziale al subalterno 6.

3) RISPOSTE AI QUESITI

1) provveda a inviare all'esecutato l'informativa

Il sottoscritto CTU ha inviato l'informativa con AR 61863901214-5 all'indirizzo che risultava in atti.

2) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza ... non trascritti

Dal fascicolo già presente in atti e acquisito dal fascicolo telematico in occasione dell'affidamento dell'incarico, sono ricostruibili tutti i passaggi di proprietà e le formalità pregiudizievoli così come riportato in Allegato 5. È allegata la visura della Conservatoria aggiornata. L'elenco delle formalità è riportato nell'allegato 5. Sono stati richiesti il certificato di stato civile e di matrimonio (allegato 9).

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

Si tratta di un immobile che impegna il piano primo e sovrastante mansarda di un maggior edificio in vico Sarrabus a Muravera. L'immobile è censito con destinazione residenziale anche se, come si dirà, non ne presenta i requisiti igienico sanitari.

L'accesso al fabbricato avviene dal vico Sarrabus per mezzo di un portoncino che apre su vano scale interno al fabbricato e in comune tra il piano terra (non oggetto di esecuzione) il piano primo e la mansarda. L'immobile di interesse occupa tutto il piano primo ed il sottotetto del fabbricato (censiti come unica

unità). La porta di ingresso al piano primo dell'unità immobiliare conduce ad un locale ad uso ingresso - soggiorno con camino e angolo cottura, un corridoio conduce ai rimanenti ambienti impiegati come bagno e camere da letto. In tutto il piano l'altezza è inferiore ai 2,70 m (variabile da 2,62 m negli ambienti abitativi ai 2,28 riferiti a corridoi e bagni) venendo quindi a mancare i requisiti per un uso abitativo dell'ambiente, da considerarsi interamente come locale di sgombero nonostante l'impiego attuale. Il sovrastante sottotetto, ufficialmente locale di sgombero, ha una distribuzione degli ambienti simile e anche questi sono attualmente impiegati ad uso abitativo nonostante l'assenza dei requisiti. L'immobile gode potenzialmente di una tripla esposizione ma presenta affacci solo sul vico Sarrabus e sul retro (verso un'area cortilizia di esclusiva pertinenza del piano terra). Le finiture presenti sono tipiche di un immobile residenziale di livello medio, nonostante, come detto, l'immobile non presenti i requisiti per tale impiego, la pavimentazione è realizzata in grès con rivestimenti ceramici alle pareti di cucina e bagni. Gli infissi sono in legno con vetrocamera. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le porte sono anch'esse in legno. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di climatizzazione autonomo costituito da alcuni split, camino stufa a pellet e impianto ACS.

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

La descrizione riportata nel pignoramento individua correttamente l'immobile.

5) proceda, ove necessario ... non regolarmente accatastate;

Non pertinente.

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

Lo strumento urbanistico comunale inquadra l'immobile in zona B1 di completamento. L'immobile oggetto di perizia si presenta sostanzialmente difforme sia rispetto alla planimetria catastale che rispetto al progetto depositato presso gli uffici tecnici del comune. **L'altezza effettiva risulta nettamente inferiore a quella prevista, il che, oltre a rappresentare una variazione sostanziale e non sanabile comporta l'impossibilità di impiego residenziale del bene.**

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

I beni pignorati rappresentano due distinte unità non vendibili separatamente.

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

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

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

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato.

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

Non pertinente.

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

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

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

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico. Si segnala che, con atto pubblico rogito dal Notaio Ivo Paganelli in data 28 febbraio 2006 - repertorio 13506, portante atto tra vivi — costituzione di fondo patrimoniale, trascritto in data 08 marzo 2006 ai numeri 7278 di particolare e 10757 di generale. A favore e contro -----, -----
-----.

I Signori -----, hanno convenuto di costituire in fondo patrimoniale, ai sensi dell'Art.167 del codice civile, destinandoli a far fronte ai bisogni della famiglia, gli immobili di loro proprietà. I costituenti hanno dichiarato di volersi riservare, ai sensi dell'articolo 168 del codice civile, la proprietà dei beni da ciascuno di essi conferiti nel fondo. L'amministrazione degli stessi beni competerà ad entrambi i coniugi, ai sensi dell'ultimo comma del citato articolo 168 del codice civile.

Tra gli immobili conferiti risultano anche gli immobili in Muravera distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale 795 subalterno 2 e subalterno 3 (ora sub. 5 oggetto della procedura).

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

Per determinare il valore unitario da prendere a base di calcolo si utilizza ordinariamente il criterio di stima comunemente utilizzato in conformità agli IVS denominato M.C.A. (Market Comparison Approach) tuttavia considerata la specificità del bene in questione e la tipologia di abuso non si potrebbero individuare comparabili adeguati. Si ritiene di procedere quindi adottando il metodo sintetico comparativo sulla base del valore statistico degli immobili della zona aventi come destinazione quella residenziale e riducendo tale valore per tenere conto degli abusi non sanabili descritti (l'unica destinazione effettivamente possibile per il bene è quella di locale di sgombero.

Le superfici commerciali, in funzione dei rapporti mercantili sotto adottati, sono le seguenti:

Superficie principale piano primo (coefficiente 1,00)	87,60 m ²
Superficie balconi piano primo (coefficiente 0,30)	4,50 m ²
Superficie principale mansarda (coefficiente 0,50)	53,28 m ²

Superficie commerciale

145,38 m²

Il valore unitario considerato congruo risulta pari al valore medio riscontrato pari a € 1.150,00 €/m² ridotto del 30% per la mancanza dei requisiti di legge, per un valore complessivo di 117.026,88 €.

Si ritiene inoltre di dover svalutare di un ulteriore 20% sia per la mancanza di garanzia sul bene, sia per l'incertezza sul futuro utilizzo dell'immobile, in considerazione della presenza di variazioni e abusi di natura tale da poter comportare, in futuro, un eventuale provvedimento demolitorio e/o di inagibilità dell'immobile.

Il valore attribuito all'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e in c.t. è quindi pari a € 93.500,00 (novantatremilacinquecento/00).

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

Non sono note spese insolute per i beni in questione.

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567.

È stata predisposta la check list richiesta nonché il foglio riassuntivo in formato .rtf.

4) CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 15 pagine di carta legale, compilata con la tecnica e con le necessarie conoscenze in materia.

5) ELENCO ALLEGATI

La presente relazione è completata dai seguenti allegati esplicativi:

- Allegato 1: documentazione fotografica

- Allegato 2: documentazione catastale
- Allegato 3: documentazione urbanistica
- Allegato 4: Scheda di valutazione
- Allegato 5: riepilogo trascrizioni e iscrizioni e visura conservatoria
- Allegato 6: verbale sopralluogo
- Allegato 7: certificazione residenza e stato di famiglia

- Allegato 8: copia AR comunicazioni (informativa, sopralluogo, perizia)

6) SOMMARIO

1)	ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI	1
2)	PREMESSA	7
2.1)	Operazioni Peritali	7
2.2)	Dati Catastali	8
2.3)	Dati Urbanistici	8
3)	RISPOSTE AI QUESITI	9
1)	provveda a inviare all'esecutato l'informativa	9
2)	verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza ... non trascritti ..	9
3)	descriva, previo necessario ;accesso, ..., riscaldamento ecc.);	9
4)	accerti la conformità tra la descrizione ... pignorato;	10
5)	proceda, ove necessario ... non regolarmente accatastate;	10
6)	indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	10
7)	dica se è possibile vendere i beni pignorati ... Tecnico Erariale;	11
8)	se l'immobile è pignorato solo pro quota ... L. 3 giugno 1940, n.1078;	11
9)	accerti se l'immobile è libero o occupato; ... relativo giudizio;	11

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge ... casa coniugale;.....11

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

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, suddetti titoli;11

13) determini il valore dell'immobile, ... insolute;12

14) Acquisisca informazioni sull'importo annuo ... bene pignorato;.....13

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla
documentazione di cui all'articolo 567.....13

4) CONCLUSIONI.....13

5) ELENCO ALLEGATI13

6) SOMMARIO14

Cagliari, 17 agosto 2023

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. -----