



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



SEZ. CIVILE

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.Es. 323/2022



Creditore Procedente

ORGANA SPV S.R.L.



Debitore Esecutato



G.E. Dott.ssa Flaminia Ielo

C.T.U. Ing. Nicoletta Mattana



PREMESSA

La sottoscritta ing. Nicoletta Mattana, nata a Cagliari il 26 aprile 1974 con studio in Elmas, via Maestrale n. 24, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 6203, ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cagliari, nominata dal G.E. Dott.ssa Flaminia Ielo, con decreto del 14/09/2023, Consulente Tecnico nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, in virtù di quanto esposto, al CTU viene richiesto quanto segue:

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo 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 che 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*

Dott. Ing. Nicoletta Mattana

ingegneria civile ambientale

Cf: MITNLT74D66B354C - P.IVA 03254090925

e-mail: nicolettamattana@yahoo.it – pec: nicoletta.mattana@ingpec.eu

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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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'articolo 34 DPR 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;*

Dott. Ing. Nicoletta Mattana

ingegneria civile ambientale

Cf: MITNLT74D66B354C - P.IVA 03254090925

e-mail: nicolettamattana@yahoo.it - pec: nicoletta.mattana@ingpec.eu

- 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 l'immobile è "libero" o "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 di 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;

Dott. Ing. Nicoletta Mattana

ingegneria civile ambientale

Cf: MITNL174D66B354C - P.IVA 03254090925

e-mail: nicolettamattana@yahoo.it - pec: nicoletta.mattana@ingpec.eu

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 che 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; +

La sottoscritta al fine di evadere l'incarico ricevuto, esaminata la documentazione presente nel fascicolo, ha proceduto alle indagini e ai rilievi del caso, esponendo qui di seguito i risultati.

RIASSUNTO PRINCIPALI DATI IDENTIFICATIVI RES. 323/2022	
CREDITORE PROCEDENTE	ORGANA SPV S.R.L.
DEBITORE/I	**** e ****
STATO CIVILE	Coniugati in comunione dei beni
IMMOBILE PIGNORATO	Appartamento al 1° piano di maggior fabbricato nel Comune di Isili in Corso Vittorio Emanuele n. 6 con pertinenza cortilizia al piano terra
DATI CATASTALI	NCEU al foglio. 42 particella 107 sub. 5.
INDIRIZZO	Corso Vittorio Emanuele n. 6
DOC.ART. 567, cpc	Completa
DESTINAZIONE	Sottozona "D1 INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE".
CONFORMITÀ URB.	Documentazione urbanistica mancante occorre un accertamento di conformità
CONFORMITA'. CATASTO	Presente planimetria catastale conforme allo stato di fatto
VALORE STIMATO	70.000,00 €
A DEDURRE	
Costi per Ripristino Strutturale	• 16.000,00 €
Costi per Accertamento di Conformità	• 1.500,00 €
Costi per Ritiro Rifiuti	• 17.740,00 €
Totale costi	35.240,00 €
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE	70.000,00 € - 35.240,00 € = 34.760,00 €

Dott. Ing. Nicoletta Mattana

ingegneria civile ambientale

Cf: MITNLT74D66B354C - P.IVA 03254090925

e-mail: nicolettamattana@yahoo.it - pec: nicoletta.mattana@ingpec.eu



IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO – DATI CATASTALI

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è un appartamento situato al piano primo di uno stabile e una porzione di cortile al piano terra in Isili (NU) in via Vittorio Emanuele al n. 6, distinto al NCEU foglio 42 particella 107 subalterno 5.

L'immobile risulta di proprietà dei coniugi **** per ½ e **** per l'altro ½ coniugati in regime di comunione dei beni.



1 RISPOSTE AI QUESITI



QUESITO 1

provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo ufficio;

La sottoscritta in data 30/10/2023 inviava ai sig.ri **** e **** l'informativa del debitore come disposto dal G.E. tramite raccomandata con ricevuta di ritorno che ricevevano il giorno 02/11/2023.



QUESITO 2



verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non

Dott. Ing. Nicoletta Mattana

ingegneria civile ambientale

Cf: MITNLT74D66B354C - P.IVA 03254090925

e-mail: nicolettamattana@yahoo.it – pec: nicoletta.mattana@ingpec.eu



risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti

È presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relativo all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Per verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è stato necessario acquisire le visure catastali storiche e le planimetrie.

Nei documenti del fascicolo è presente la relazione notarile in cui si evince la provenienza ultraventennale dell'intera proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, acquisito con atto di compravendita a rogito del notaio IBBA DOTT. FRANCO Repertorio 64116 del 12/03/2003.

Da una verifica della documentazione agli atti e dalla documentazione acquisita presso il portale dell'Agenzia delle Entrate risulta che per l'immobile oggetto di pignoramento, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all'ultimo ventennio, sono le seguenti:

- ISCRIZIONE del 10/02/2003 - Registro Particolare 122 Registro Generale 1309 Pubblico ufficiale IBBA DOTT. FRANCO Repertorio 63757 del 31/01/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO A FAVORE
- ISCRIZIONE del 20/06/2018 - Registro Particolare 689 Registro Generale 6054 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 3064/2014 del 12/11/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 30/06/2021 - Registro Particolare 5275 Registro Generale 6731 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 171/2021 del 29/01/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Estinzione della Procedura Esecutiva N.RES 31/2021 con atto del 07/09/2022
- TRASCRIZIONE del 17/11/2022 - Registro Particolare 10713 Registro Generale 13165 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 4732 del 28/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobile in Isili Corso Vittorio Emanuele n. 6. Abitazione di tipo civile, consistenza 8,5 vani, foglio 42 particella 107 subalterno 5.

Dott. Ing. Nicoletta Mattana

ingegneria civile ambientale

Cf: MITNL174D66B354C - P.IVA 03254090925

e-mail: nicolettamattana@yahoo.it - pec: nicoletta.mattana@ingpec.eu

- ISCRIZIONE del 24/01/2023 - Registro Particolare 60 Registro Generale 807 Pubblico ufficiale IBBA FRANCO Repertorio 63757 del 31/01/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

QUESITO 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.);

L'immobile in esame è un appartamento ad uso abitazione, situato al piano primo di un fabbricato, in Corso Vittorio Emanuele al n. 6 del Comune di Isili, in zona industriale/artigianale e commerciale, distante circa 1 km dal centro storico, identificato al NCEU al foglio. 42 particella 107 sub. 5. Classe A2 vani 8,5.

Dall'atto di compravendita risulta che è pertinenza dell'appartamento una porzione di cortile al piano terra di 330 mq.

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra di loro da una scala esterna. Il piano terra è occupato da locali commerciali che risultano parzialmente inagibili a causa di un incendio verificatosi nel 2018 che ha interessato marginalmente anche il piano primo oggetto di stima.

L'accesso al fabbricato avviene tramite un cancello metallico da cui si accede ad un unico cortile interno. L'immobile al piano primo, oggetto di procedura, è raggiungibile mediante una scala esterna ad una sola rampa che si trova sul lato destro del fabbricato. Risulta pertinenza dell'immobile al primo piano, una parte di cortile che si sviluppa sul lato destro del fabbricato e sul retro per un totale di circa 330 mq. Il cortile di pertinenza dell'immobile al primo piano non risulta fisicamente separato dalla restante parte cortilizia.

L'appartamento è costituito un piccolo ingresso che si affaccia sul soggiorno, sulla destra si trova un'ampia cucina con zona cottura, il tramezzo che separava il pranzo soggiorno dal cucinino è stato parzialmente eliminato per creare un unico ambiente. Dal corridoio, che si affaccia sul soggiorno, si accede alla zona notte dove sono presenti tre camere da letto, e un bagno.

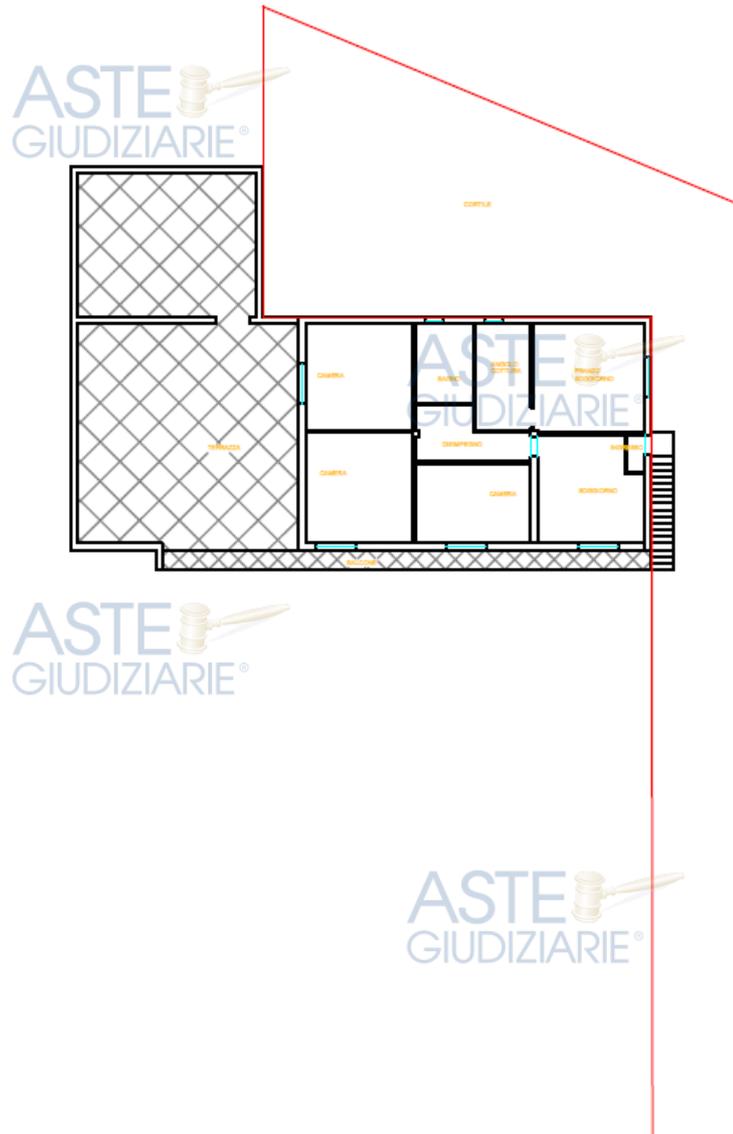
Dott. Ing. Nicoletta Mattana

ingegneria civile ambientale

Cf: MITNLT74D66B354C - P.IVA 03254090925

e-mail: nicolettamattana@yahoo.it - pec: nicoletta.mattana@ingpec.eu

È presente un balcone lungo tutto il prospetto frontale dell'immobile e un'ampia terrazza sul lato sinistro come da planimetria sotto riportata.



Le superfici nette calpestabili interne sono le seguenti:

FG 42 PART 107 SUB. 5	
DESCRIZIONE	mq
INGRESSO	1
SOGGIORNO	22
DISIMPEGNO	9,88
CUCINA	37
BAGNO	9,36
CAMERA	23,04

Dott. Ing. Nicoletta Mattana

ingegneria civile ambientale

Cf: MITNLT74D66B354C - P.IVA 03254090925

e-mail: nicolettamattana@yahoo.it - pec: nicoletta.mattana@ingpec.eu

CAMERA	23,88
CAMERA	18,72
TOT mq	144,88

Le superfici nette calpestabili non residenziali sono le seguenti:

DESCRIZIONE	
TERRAZZA	154
BALCONE	19
CORTILE	330

Caratteristiche interne ed esterne

Il fabbricato è realizzato in struttura portante con tamponature in latero cemento da 30 cm, i solai sono realizzati con travetti e pignate, i tramezzi in laterizi da 10 cm.

È presente una copertura a due falde con rivestimento che si suppone in materiale contenete amianto tipologia eternit. È presente un sottotetto che separa il solaio di copertura dell'appartamento dal tetto del fabbricato.

L'immobile è stato realizzato presumibilmente a fine anni 70' e dall'analisi dei materiali e delle rifiniture si ipotizza che l'immobile non ha subito modifiche sostanziali rispetto all'epoca della costruzione. Le pareti interne e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; i pavimenti sono in mattonelle; le pareti del bagno sono placcate con mattonelle in gres porcellanato; le soglie e i davanzali sono in marmo; le porte interne sono in legno e alcune con pannello vetrato; il portoncino d'ingresso è in metallo e vetro a due ante; gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e sono dotati di avvolgibili in PVC.

Stato di manutenzione interno ed esterno

L'immobile nel 2018 ha subito gli effetti di un incendio che si è verificato al piano terra presso i locali commerciali.

L'incendio ha coinvolto l'appartamento al primo piano che direttamente non ha preso fuoco ma le alte temperature e il fumo hanno creato parecchi danni collaterali alle seguenti parti dell'immobile: serramenti esterni, impianto elettrico, finiture esterne e interne. Sono presenti, inoltre, evidenti lesioni su muratura portante della parete nord e est del fabbricato, lesioni evidenti sulla pavimentazione e sulla parete della cucina e lo

sfondellamento dell'intradosso del solaio al piano terra (vedi foto n. 12 – foto n. 19 - 20).

Da quanto è stato possibile appurare, esclusivamente con esame visivo, si ritiene che siano necessari degli interventi mirati al ripristino strutturale delle murature portanti e dei solai per cui si è stimato un costo di 16.000,00 € secondo quanto di seguito riportato:

Stima per ripristino strutturale		
1	Verifica strutturale	2.500,00 €
2	Ripristino strutturale	9.000,00 €
3	Oneri sicurezza	1.000,00 €
4	Progettazione e Direzione Lavori	3.500,00 €
	Totale costi	16.000,00 €

Si precisa che il 07/08/2018 è stato emesso un verbale di diffida dai Vigili del fuoco che si suppone siano intervenuti per spegnere l'incendio, in cui si diffida il signor ***** all'utilizzo e all'accesso allo stabile e all'area cortilizia adiacente.

Si allega copia della fotografia del verbale dei Vigili del fuoco.

Le condizioni esterne del fabbricato sono pessime, probabilmente a causa dell'incendio del 2018.

Nell'area cortilizia di pertinenza dell'immobile oggetto di procedimento, sono presenti ragguardevoli quantità di rifiuti derivanti dall'attività commerciale (vedi foto n. 21-22-23-24-25-26) per il loro ritiro e invio a recupero/smaltimento si è stimato un costo di 17.740,00 € secondo il computo di seguito riportato:

Dott. Ing. Nicoletta Mattana

ingegneria civile ambientale

Cf: MITNL174D66B354C - P.IVA 03254090925

e-mail: nicolettamattana@yahoo.it – pec: nicoletta.mattana@ingpec.eu

VOCE N.	DESCRIZIONE	UNITA' DI MISURA	QUANTITA' STIMATA	COSTO UNITARIO	COSTO COMPLESSIVO PER CARICO - TRASPORTO RECUPERO/SMALT.
1	VEICOLI FUORI USO (furgoncino bruciato, furgoncino bianco, auto blu, relault clio bianca, van carta da zucchero, carro soccorso auto con veicolo blu, veicolo grigio, veicolo furgonato rosso) *INCLUSA RADIAZIONE PRA	PEZZO	10	350,00 €	3.500,00 €
2	PNEUMATICI POSTI IN CUMULO	PEZZO	150	18,00 €	2.700,00 €
3	PNEUMATICI COMPLETI DI CERCHIO	PEZZO	10	24,00 €	240,00 €
4	FILTRI OLIO	Kg	800	2,80 €	2.240,00 €
5	SCARTI OLIO MINERALE	Kg	1500	2,00 €	3.000,00 €
6	PEDANE IN LEGNO	Kg	400	0,40 €	160,00 €
7	CONTENITORI EX OLIO CONTAMINATI	Kg	400	2,00 €	800,00 €
8	PARTI DI AUTOVEICOLI	Kg	500	2,00 €	1.000,00 €
9	ROTTAMI FERROSI	Kg	2500	0,12 €	300,00 €
10	MANODOPERA (INCLUSO TRASFERIMENTO)				2.000,00 €
11	ATTIVITA' DI CAMPIONAMENTO E ANALISI RIFIUTI				1.800,00 €
	TOTALE COSTO STIMATO				17.740,00 €

QUESITO 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.

La descrizione del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento. I dati catastali corrispondono a quelli del pignoramento.

QUESITO 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;

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto per quanto riguarda la disposizione dei vani principali, presenta invece lievi difformità relative ai profili delle terrazze.

QUESITO 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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'articolo 34 DPR 380/2001, le eventuali

- Licenza edilizia n. 50 del 01.04.1974 rilasciata in data 17.08.1976 (probabilmente si tratta del 17/08/1974);
- Concessione edilizia n. 36 del 30.04.1979

Inoltre, menziona che il “Verbale di sopralluogo dell’U.T.C. in data 10.04.1996 dal quale si evince la conformità dei lavori alle concessioni o autorizzazioni su richiamate”.

È ragionevole dedurre che gli elaborati progettuali acquisiti presso l’ufficio tecnico del Comune di Isili, non corrispondano con quelli impiegati dai tecnici del Comune per dichiarare l’agibilità del 1996. Gli stessi, infatti, non sono conformi allo stato di fatto, relativamente al corpo scala che negli elaborati progettuali risulta all’interno del fabbricato e al vano soggiorno dove nel progetto di licenza edilizia risulta una veranda coperta.

La planimetria catastale depositata al Catasto nel 1991 risulta conforme alla situazione attuale con la scala esterna al fabbricato.

Dall’esame delle rifiniture e dei materiali che costituiscono l’immobile oggetto di stima, si può inoltre desumere che non ha subito modifiche sostanziali dalla data di realizzazione compreso il corpo scala.

La sottoscritta, insieme al tecnico del Comune di Isili, ha effettuato una ricerca di tutta la documentazione presente non trovando gli elaborati corrispondenti alla situazione di fatto.

Si ritiene che sia necessario eseguire un accertamento di conformità per un costo di 1.500,00 €.

QUESITO 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;

Si ritiene che il bene pignorato non sia vendibile in più lotti.

Dott. Ing. Nicoletta Mattana

ingegneria civile ambientale

Cf: MITNL174D66B354C - P.IVA 03254090925

e-mail: nicolettamattana@yahoo.it - pec: nicoletta.mattana@ingpec.eu

QUESITO 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'immobile pignorato è di proprietà dei coniugi esecutati.

QUESITO 9

Accerti se l'immobile è "libero" o "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 di documenti rinvenuti o esibiti);

L'immobile pignorato risulta libero.

QUESITO 10

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

L'immobile pignorato risulta libero.



QUESITO 11

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

L'immobile pignorato risulta libero da vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità.



QUESITO 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;

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il debitore vanta il diritto di proprietà su tale bene.

QUESITO 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 poter procedere alla determinazione dell'immobile, la sottoscritta ha ritenuto adeguato allo scopo della stima utilizzare la metodologia di stima sintetico comparativa, basandosi sull'esame della situazione di mercato degli immobili aventi analoghe caratteristiche, tenendo conto delle specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare (ubicazione, destinazione, tipologia costruttiva, età, stato di conservazione e manutenzione).

Dott. Ing. Nicoletta Mattana

ingegneria civile ambientale

Cf: MITNL174D66B354C - P.IVA 03254090925

e-mail: nicolettamattana@yahoo.it - pec: nicoletta.mattana@ingpec.eu

Per l'individuazione dei prezzi di mercato dei beni simili a quello di stima, sono state svolte delle indagini presso le agenzie immobiliari che operano nella zona di Isili, supportate da una verifica dei valori pubblicati nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Il prezzo di mercato relativamente al mq di superficie commerciale è risultato convergere verso un valore di 410,00 €/m²

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
CODICE	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA [mq]	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]
A	SUPERFICIE ABITATIVA	144,88	1	144,88
B	SUPERFICI ESTERNE BALCONI	19	0,25	4,75
C	SUPERFICI ESTERNE TERRAZZE	159	0,15 FINO A 25 mq + 5% PER LA QUOTA ECCEDENTE	10,45
D	SUPERFICI ESTERNE CORTILE	330	0,1 FINO ALLA QUOTA DI (A) + 2% PER LA QUOTA ECCEDENTE	18,19
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA				178,27

VALORE DI MERCATO STIMATO

Superficie Commerciale x Valore Unitario €/m²

$$178 \times 410 = 72.980,00 \text{ €}$$

Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore stimato è stato applicato un coefficiente di deprezzamento pari a 0,96

Si ha pertanto che il **VALORE DELL'IMMOBILE** è pari a:

- **€ 70.000,00**

A tale valore è necessario sottrarre i seguenti costi:

- | | |
|------------------------------------------|-------------|
| • ripristino strutturale | 16.000,00 € |
| • pratica per accertamento di conformità | 1.500,00 € |
| • rimozione rifiuti | 17.740,00 € |

TOTALE	35.240,00 €
---------------	--------------------

Dott. Ing. Nicoletta Mattana

ingegneria civile ambientale

Cf: MITNL174D66B354C - P.IVA 03254090925

e-mail: nicolettamattana@yahoo.it - pec: nicoletta.mattana@ingpec.eu

Di seguito si riporta un prospetto riepilogativo della stima

Descrizione	Superficie commerciale	Valore commerciale
	mq	€
Appartamento al piano primo + pertinenza cortilizia in fabbricato ad uso promiscuo NCEU FG 42 MAPP 107 SUB 5	178	70.000
A dedurre		
Costi da sostenere:		
Ripristino strutturale		16.000,00
Accertamento di conformità		1.500,00
Rimozione rifiuti		<u>17.740,00</u>
Totale costi		35.240,00 €
*agli importi stimati andranno aggiunti iva e cassa in base al regime fiscale del professionista/impresa che effettuerà la prestazione/servizio		
TOTALE VALORE DELL'IMMOBILE		34.760,00

QUESITO 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;

Non è presente il condominio.

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 che 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;

Dott. Ing. Nicoletta Mattana

ingegneria civile ambientale

Cf: MITNLT74D66B354C - P.IVA 03254090925

e-mail: nicolettamattana@yahoo.it - pec: nicoletta.mattana@ingpec.eu



2 CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi, la scrivente rassegna la relazione di consulenza tecnica.



Cagliari, 24 luglio 2024



In fede



Il CTU

Dott. Ing. Nicoletta Mattana



Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Visure planimetriche e catastali
3. Ispezione ipotecaria
4. Documenti ufficio tecnico di Isili
5. Certificato di matrimonio
6. Atto di compravendita
7. Verbali di sopralluogo
8. Copia verbale vigili del fuoco.



Dott. Ing. Nicoletta Mattana

ingegneria civile ambientale

Cf: MITNLT74D66B354C - P.IVA 03254090925

e-mail: nicolettamattana@yahoo.it - pec: nicoletta.mattana@ingpec.eu

