

Ill.ma Dott.ssa Flaminia Ielo, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale Civile Ordinario di Cagliari;

Con Ordinanza della S.V. il sottoscritto Geometra Alessio Saja, nato a Cagliari il 13.03.1980, residente in Cagliari, Via Oristano n. 21, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Cagliari con studio professionale in Cagliari, Viale Sant'Avendrace 42, venne nominato C.T.U. con provvedimento e in data 26/04/2021 prestavo giuramento e mi veniva affidato l'incarico consistente in diversi quesiti che si riassumono in operazioni di verifica, acquisizione, accertamenti dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare.

Le considerazioni che seguono nascono dalla minuziosa considerazione dei singoli quesiti esposti nel mandato del Giudice dell'Esecuzione.

I seguenti immobili sono oggetto di esecuzione immobiliare:

Fabbricato Comune Ussana NCEU Foglio 19 mappale 166 sub. 3

Via Sassari 2 – Comune di Ussana – Piano Terra

Il debitore executato è:

Codice Fiscale _____

di seguito sempre indicato come "debitore executato".

Quesito n. 1

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



Il sottoscritto con Raccomandata A/R n.ro 61787883048-3 del 22/06/2021 ha provveduto ad inviare al debitore tutta la documentazione predisposta e l'informativa relativa al sopralluogo degli immobili. Tale lettera è stata inviata all'indirizzo indicato dal Comune di residenza del debitore esecutato, ovvero Via Sassari 2 - Ussana, come da certificato anagrafico rilasciato dal comune di residenza.

Quesito n. 2a

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;

Non esiste il certificato notarile, pertanto dalle risultanze delle ricerche effettuate presso il pubblico registro immobiliare vengono riportate nel quesito successivo.



L'immobile di proprietà dell'esecutato non ha accesso in Via Chiesa Nuova 19 ma in Via Sassari 2, pur trattandosi dello stesso stabile, a seguito di divisione giudiziale, l'esecutato ha accesso solo dalla Via Sassari al civico 2 e non dalla Via Chiesa Nuova dove invece ha accesso la sorella, come erroneamente indicato nei vari atti giudiziali. Tale imprecisione non implica l'individuazione dell'immobile dalle carte catastali o comunali in cui l'immobile è solo descritto impropriamente ma identificato correttamente nella sua posizione topo-cartografica.

Quesito n. 2b

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;

Passaggio 1

TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/07/1983 - Registro Particolare 12952 Registro Generale 15780
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

Con il presente atto di cui si allega copia della nota di trascrizione l'esecutato acquista in comunione con la propria sorella, la nuda proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare conservando la proprietà superficiale in favore dei genitori vita natural durante.

Passaggio 2

TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/03/2002 - Registro Particolare 9506 Registro Generale 12328
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE Repertorio 73/535 del 10/08/1989

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in USSANA(CA)

Nota disponibile in formato elettronico

Con il presente atto viene presentata successione in causa dei morte di ██████████ inserendo in successione l'immobile di Via Chiesa Nuova (come da nota allegata) ma con dati catastali che non consentono la corretta volturazione dell'atto stesso presso i registri catastali. Ci sono diverse anomalie in tale atto che meritano degli approfondimenti e più precisamente capire chi è il soggetto dichiarante per poter capire il perché l'immobile pur essendo censito con dati catastali ben definiti viene inserito con i dati di protocollo come si presentavano gli accatastamenti negli anni 80 e precedenti. Inoltre il fatto che tale successione sia stata presentata nel 2002 con efficacia alla data di morte della sig.ra ██████████ ovvero 10/08/1989, successivamente ad un contenzioso familiare di divisione di tale immobile, richiede l'attenzione. Fatto ancor più importante e che questo immobile inserito in successione è stato oggetto di compravendita nel 1983 a favore di due figli, sembra quindi che i restanti altri 5 eredi della sig.ra ██████████ abbiano da rivendicare un bene, non riconoscendo o non essendo a conoscenza della vendita che il de cuius ha effettuato nei confronti dei due figli di cui uno oggi esecutato.

E' stato eseguito un accesso agli atti presso AdE che ha prodotto una copia della successione sopra citata e che si allega, con una nota del 06/11/1989 il de cuius ██████████, erede e marito della sig.ra ██████████, specifica di non tenere conto di tale successione in quanto errata e non tiene conto del precedente atto pubblico (quello di compravendita del 1983). Si hanno dubbi sulla validità dell'annullamento di tale atto con una semplice dichiarazione. Ad oggi, comunque, l'atto pubblico descritto al passaggio 1 legittima la proprietà dell'esecutato, la successione accende inevitabilmente una serie di quesiti che andrebbero approfonditi.

Passaggio 3

TRASCRIZIONE del 22/02/2000 - Registro Particolare 3082 Registro Generale 4970
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 2888 del 29/10/1999
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico

Con il presente atto (si allega copia della nota di trascrizione e della sentenza) viene eseguita una divisione giudiziale che poi identifica correttamente la proprietà dell'esecutato

Passaggio 4

TRASCRIZIONE del 12/02/2019 - Registro Particolare 3160 Registro Generale 4109
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1683/2018 del 29/12/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Ultimo atto registrato è il verbale di pignoramento (si allega nota di trascrizione) di cui la presente procedura.

Quesito n. 2c

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;

Si allegano alla presente:

- ✚ Mappa catastale;
- ✚ Visure catastali

Quesito n. 2d

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

Si allega alla presente:

- ✚ Estratto dell'atto di acquisto (Vedi passaggio 1 – Quesito 2b)
- ✚ Copia della sentenza di divisione;

Quesito n. 2e

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

Il creditore pignorante non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che si allega alla presente. Viene allegato anche il certificato di matrimonio.

Quesito n. 3

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.);

Fabbricato Comune Ussana NCEU Foglio 19 mappale 166 sub. 3

Via Sassari 2 – Comune di Ussana - Piano Terra

caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

L'immobile è sito nel perimetro urbano del Comune di Ussana in una zona molto densamente abitata dove sono presenti fabbricati con destinazione in prevalenza residenziale. Il fabbricato si presenta in cattivo stato di conservazione a causa degli anni di edificazione senza subire interventi di ristrutturazione. Si presenta rifinito nelle facciate esterne con intonaco bocciardato non tinteggiato. Anche internamente l'abitazione si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione sia per le scarse condizioni igieniche sanitarie sia per la conformazione del fabbricato. Sembra che gli occupanti non si curino della manutenzione dell'immobile, infatti gli impianti elettrici sono fatiscenti, le murature andrebbero risanate e ritinteggiate, bisognerebbe eseguire una pulizia profonda e una sanificazione di tutti gli ambienti che sembrano essere saturi di una cattiva cura come si evince dalla documentazione fotografica allegata. Un ampio cortile/giardino è sito in ingresso all'abitazione. Sono presenti abusi edilizi o lievi difformità rispetto allo stato assentito che potranno essere sanati la cui descrizione nel dettaglio verrà fornita di seguito.

superficie utile da progetto	SR mq 90.41
	SNR mq 21.86
	Posto auto mq 11.34
superficie catastale lotto	mq 236.18
superficie coperta da progetto	mq 155.13
Volume da progetto	mc 456.43

confini	Nord con strada comunale Via Chiesa Nuova
	Sud con i mappali 2051-2052-181 del Foglio 19 del Comune di Ussana
	Ovest con il mappale 165 del Foglio 19 del Comune di Ussana
	Est con strada comunale Via Sassari

dati catastali Foglio 19 mappale 166 sub. 3

pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:

Esiste sul cortile di ingresso una copertura del posto auto, un locale adibito a caldaia. Non fa parte di una proprietà condivisa ma è una proprietà esclusiva.

Quesito n. 4

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 erranei 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 attuale dei beni è conforme all'atto di pignoramento pur indicando come accesso Via Chiesa Nuova 19 anziché Via Sassari 2.

Quesito n. 5

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;

Nella planimetria catastale di tale immobile vengono riportate le pertinenze conformi al progetto approvato, ma allo stato attuale si presentano difformi per consistenza; pertanto, una volta sanata la difformità andrà ripresentata anche la planimetria catastale con tipo mappale incluso in quanto non presenti neanche nell'estratto di mappa.

Quesito n. 6

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;

Strumento attuativo	PUC Comune di Ussana
Zona Urbanistica	Centro storico-artistico o di particolare pregio ambientale o tradizionale
Descrizione	Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Su tale lotto sono presenti abusi edilizi, pertanto non è conforme allo strumento urbanistico, più precisamente:

Esternamente:	Copertura del posto auto più estesa rispetto al progetto approvato Cambio di destinazione con diversa conformazione del vano Caldaia, attualmente utilizzato come Magazzino, consistente in ampliamento volumetrico e superficie coperta;
---------------	--

Demolizione del locale sgombero;
Internamente: Cambio di destinazione d'uso del locale ripostiglio in angolo cottura e porta comunicante con la cucina;

L'illecito non è 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, in quanto le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile come dimostrato dai dati seguenti:

TRASCRIZIONE del 12/02/2019 - Registro Particolare 3160 Registro Generale 4109
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1683/2018 del 29/12/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Legge Regionale di recepimento condono edilizio 2003 (ultima cronologicamente): LR 04/2004

Quesito n. 7

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;

Non è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti in quanto l'abitazione essendo un'unica unità monofamiliare la sua suddivisione inciderebbe considerevolmente sul valore, considerati anche gli abusi da demolire/regolarizzare che né determinano già un deprezzamento del valore di mercato.

Quesito n. 8

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 è pignorato per la quota di 1/1 come bene personale dell'esecutato

Quesito n. 9

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);

L'immobile attualmente è affittato alla figlia dell'esecutato che ci abita ed era presente in fase di sopralluogo. Il canone è stato fissato in € 200,00 mensili, ovvero € 2400,00 annui. Il canone è basso rispetto a quanto indicato nell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) che corrisponde un reddito di circa 2.5 €/mq lordo per abitazioni di tipo economico non in buono stato di conservazione. Il contratto che si allega alla presente ha scadenza 27/05/2026 con tacito rinnovo per altri 5 anni. Il conduttore potrà recedere con giustificato motivo in qualsiasi momento con comunicazione mediante raccomandata con preavviso di almeno 6 mesi.

Quesito n. 10

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

Non si applica

Quesito n. 11

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

Vincolo paesaggistico e storico conseguente alla zona urbanistica Centro Storico e centro matrice.

Quesito n. 12

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;

Libero da pesi e gravami.

Quesito n. 13

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;

Superficie commerciale (vedi scheda allegata)	mq 124.10
Valori OMI AdE min/max	€ 600/800 a mq/L
Valore medio OMI AdE	€ 700,00 a mq/L
Coeff. Stato di conservazione – Vetustà (vedi tabella allegata)	0.45
Valore immobile = Sup. comm x €/mq = mq 124.10 x 700,00 =	€ 86.870,00
Valore immobile a seguito di coeff. Manut. = € 86.870,00 x 0.55 =	€ 47.778,50

A cui andranno sottratte le seguenti voci di spesa:

- | | |
|---|------------|
| 1- Computo metrico demolizione/ripristini (vedi allegato computo) | € 4.521,65 |
| 2- Oneri professionali per pratica demolizione/sanatoria | € 1.500,00 |
| 3- Oneri professionali variazione catastale | € 1.200,00 |
| 4- Spese catastali | € 150,00 |
| 5- Oneri diritti di segreteria/bolli | € 100,00 |

Il valore totale dell'immobile sarà dato da:

Valore di mercato – Costi per ripristini/sanatoria = € 47.778,50 - € 7.471,65 = € 40.306,85

€ 40.300,00 in c.t. (quarantamilatrecento/00)

Quesito n. 14

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 si applica

Quesito n. 15

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;

- ✓ Controllo dei dati catastali, intestazioni e consistenza;
- ✓ Controllo incrociato dei dati reperiti dall'Agenzia delle Entrate e il certificato notarile e dati catastali reperiti, al fine della verifica della rispondenza dei dati catastali, intestazioni, consistenze, toponomastica ecc..
- ✓ Verifica dei registri e date di iscrizione e trascrizione degli atti al fine di ricollocare temporalmente tutti gli atti al fine di una corretta cronistoria e ricostruzione degli accadimenti;
- ✓ Verifica in loco dei dati catastali, consistenza e reale possesso del bene.

Rimetto la presente consulenza in 12 pagine videoscritte di cui fanno parte integrante gli allegati di seguito riportati.

Cagliari, li 25/11/2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Alessio Saja

Allegati:

- a- Visure catastali
- b- Mappe catastali
- c- Elenco formalità
- d- Note di trascrizione relativi agli atti di acquisto degli immobili
- e- Certificati anagrafici e stato civile
- f- Tabella valori OMI – Calcolo della superficie commerciale – Coeff. stato di manutenzione
- g- Documentazione fotografica
- h- Progetto/concessione/autorizzazione immobile
- i- Computo metrico opere da demolire/ripristini
- j- Planimetria con le opere in difformità
- k- Verbale di accesso

Cagliari, li 25/11/2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Alessio Saja