



TRIBUNALE DI CAGLIARI
SEZIONE CIVILE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Tipo procedimento: Procedura Esecutiva



Numero Ruolo Generale E. I.: 188/2023



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa S. Cocco



INDICE

Generalità e quesiti dell'incarico

pag. 3

Risposte ai quesiti dell'incarico

pag. 7

ALLEGATI

➤ Documentazione fotografica

➤ Planimetria catastale bene

➤ Estratto di mappa catastale Foglio 26

➤ Rilievo stato di fatto bene

➤ Quotazioni immobiliari di riferimento Agenzia delle Entrate

pag. 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA RES 188/2023



Generalità e quesiti dell'incarico

In data 17 ottobre 2023 io sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari e Nazionale, venivo nominato nella Procedura Esecutiva RES 188/2023 al fine di redigere una Consulenza Tecnica d'Ufficio su bene immobile ubicato nel Comune di Dolianova.

I quesiti posti al CTU risultano consistenti in:

- 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 dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara ed analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relative 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 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 del 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

obblazioni 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 l'immobile 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 deposito 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 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'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.

Risposte ai quesiti dell'incarico

In evasione all'incarico conferito, in risposta ai quesiti posti si ha che:

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

In data 10/01/2024 si è provveduto ad inviare l'informativa per il debitore, predisposta dall'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari tramite raccomandata A/R all'indirizzo indicato nella Procedura. Tale informativa non è stata ritirata dal debitore.

- 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;**

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. consistente nell'estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

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

E' stato predisposto, sulla base dei documenti in atti e di ogni verifica, il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) dal quale emerge come sussista la continuità nelle trascrizioni ultraventennali.

E' stata condotta ispezione ipotecaria informatizzata presso L'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità per il periodo compreso tra il 15/01/1991 sino al 23/03/2024 dalla quale risultano per i beni oggetto della procedura le seguenti formalità:

Ispezione ipotecaria informatizzata dal 15/01/1991 al 30/11/2023

1.Trascrizione Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CAGLIARI

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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;

Per il bene oggetto della Procedura non risultando estraibili le planimetrie in via telematica, in data 16/01/2024 è stata acquisita in presenza presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali la mappa censuaria ritenuta indispensabile per la corretta identificazione del bene, qui riportata nella “Sezione Allegati” facente parte integrante della presente CTU, dove il bene risulta attualmente identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Dolianova Foglio n° 26 Particella 269 Sub. 13, Categoria A/4 (civile abitazione di tipo popolare) – Classe 2 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale totale mq. 25 - Rendita Euro 108,46 - via Mazzini n° 66 Piano T. Si evidenzia come tale elaborato planimetrico sia differente da quello contenuto nell'atto di proprietà dell'immobile denominato “Allegato E”. Per i motivi meglio specificati di seguito, salvo diverse disposizioni dell'Ill.mo Giudice si ritiene di non dover provvedere ad aggiornamenti della planimetria catastale.

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

Nella documentazione in Atti è riportata copia dell'atto di provenienza ultraventennale dell'immobile, derivante da Atto di divisione ed assegnazione.

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.

In data 13/03/2024 è stato acquisito il certificato di stato civile presso il Comune di Capoterra, dal quale risulta che il debitore è in stato libero a seguito di divorzio. Presso il Comune di Selargius in data 01/03/2024 è stato acquisito sia il certificato di matrimonio che l'annotazione come siano cessati i suoi effetti in base alla sentenza del Tribunale di Cagliari e passata in giudicato.

- 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.);**

Nelle date del 19 febbraio e del 12 marzo 2024 effettuavo gli accessi presso il bene oggetto della Procedura, ubicato nel Comune di Dolianova nella via Mazzini n° 66/a.

L'immobile avente destinazione d'uso catastale di civile abitazione di tipo popolare risulta avere ingresso dalla strada pubblica ed è dato da un disimpegno, una camera, una cucina, un bagno cieco.

È presente un vano scala esterno che porta alla copertura piana ad uso terrazza e nella quale sono ricavati dei locali ad uso sgombero.

La struttura portante è in muratura, tutte le pareti degli ambienti al piano terra risultano intonacate e tinteggiate, l'immobile è dotato di infissi interni ed esterni, impianto idrico ed elettrico e si giudica sufficiente il suo stato di conservazione.

Al piano primo sono presenti locali ad uso sgombero realizzati in muratura e pannellature di diversa natura, con copertura precaria in lastre, il tutto di scarsa qualità realizzativa e stato di finitura e manutenzione.

La superficie calpestabile del piano terra è di mq. 55,36, quella del piano primo è di mq. 30,00 oltre a quella della terrazza pari a mq. 52,55.

Il bene risulta attualmente identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Dolianova Foglio n° 26 Particella 269 Sub. 13, Categoria A/4 (civile abitazione di tipo popolare) – Classe 2 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale totale mq. 25 - Rendita Euro 108,46 e confinante con strada pubblica e particelle 1351, 1355 ed altre.

- 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;**

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

- 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 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

Salvo diversa disposizione dell'Ill.mo Giudice, attualmente non occorre procedere al riaccatastamento del bene il quale non soddisfa i requisiti tecnici urbanistici e sanitari per la definizione di civile abitazione, per cui dovrà essere regolarizzato attraverso l'accertamento di conformità con opere di parziali demolizione e corretti ripristini per il cambio della sua destinazione d'uso a locale magazzino/deposito.

- 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 del 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.

Nello strumento urbanistico vigente nel Comune di Dolianova l'immobile oggetto del procedimento ricade in Zona B - Completamento residenziale e rappresenta la parte del territorio urbano totalmente e/o parzialmente edificato nella quale il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto.

La zona è suddivisa nelle sottozone Br, B1 e Bc e il bene ricade in sottozona B1

Il P.U.C. sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti alle tipologie edilizie prevalenti e al tessuto urbano esistente individua 3 sottozone di intervento :

BR di ristrutturazione urbana con indice fondiario 3 mc/mq

B1 di completamento urbano con indice fondiario 3 mc/mq

BC di completamento urbano con indice fondiario 2,5 mc/mq

L'immobile oggetto della procedura risulta derivante dal frazionamento di una vecchia costruzione antecedente il 1967, anno in cui Dolianova risultava ancora sprovvista di uno strumento urbanistico regolatore (il primo è datato 1975) e per tale frazionamento dell'immobile in diverse parti avvenuto nel 1985 non è stato richiesto e rilasciato nessun titolo edilizio abilitativo.

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dolianova compiuto in presenza in data 26/02/2024, per il bene oggetto non risultano attualmente rilasciati permessi assentivi per l'edificazione, mentre risulta rilasciata unicamente l'autorizzazione per la manutenzione straordinaria di un fabbricato residenziale, riguardante opere sul prospetto esterno.

Durante i sopralluoghi emergeva che sul bene oggetto della procedura (porzione dell'originario immobile ante 1967) risultano realizzati diversi interventi edilizi di demolizione e ricostruzione, effettuati senza il rilascio di titoli assentivi. Tali interventi sono costituiti nella realizzazione e chiusura con solaio con relativa copertura della quasi totalità della superficie del lotto, nella realizzazione di una cucina senza avere le aperture che consentano di rispettare il rapporto tra superficie dell'ambiente e quella aerante/illuminante, la realizzazione di un bagno cieco, la realizzazione di murature in laterizio perimetrali non rispettose dei distacchi dai confini, nella realizzazione di locali di sgombero non assentiti nella copertura piana collegata al piano terra da una scala.

L'avvenuta edificazione in violazione della normativa urbanistico - edilizia ha comportato la realizzazione di una volumetria ed una superficie coperta superiore a quella massima assentibile per il lotto della consistenza attuale e risultante non sanabile se non con la demolizione di quanto realizzato in maggiorazione dei parametri urbanistici e il ripristino secondo normativa vigente. Stante l'attuale consistenza del lotto, dopo tali interventi, la destinazione d'uso dell'immobile non potrà essere di civile abitazione (in quanto mancano i requisiti minimi previsti dalla normativa vigente nel Comune di Dolianova in materia di edilizia, urbanistica oltre a quelle igienico-sanitarie degli ambienti) ma di magazzino - deposito.

Le violazioni rilevate di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedono oltre il 2 per cento delle quantità massime consentite di realizzo dell'immobile.

La costruzione non è sanabile per la destinazione d'uso di civile abitazione 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

Pertanto allo stato attuale per il bene oggetto della procedura si può ipotizzare una pratica di accertamento di conformità con opere per la realizzazione e trasformazione in immobile a destinazione d'uso magazzino – deposito, e i cui costi per lavorazioni, oblazioni, pratiche tecniche e catastali ammontano ad €. 25.000,00.

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Non è possibile vendere il bene pignorato in lotti separati.

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;

Il bene non è pignorato pro quota e non è divisibile in natura.

9) Accerti se l'immobile 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 deposito 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);

I beni sono occupati dall'ex coniuge e da un figlio maggiorenne del debitore.

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 del debitore esecutato è occupato dall'ex coniuge assegnatario in base alla sentenza del Tribunale di Cagliari e passata in giudicato.

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

Sui beni pignorati non vi sono 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;**

E' stato verificato come i beni pignorati non siano gravati da censo, livello o uso civico e il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà

- 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 determinazione del più probabile valore monetario dell'immobile si è adottato il "Metodo sintetico – comparativo (o del mercato)".

Tale metodo prevede la determinazione del valore monetario di un bene mediante comparazione con altri aventi simili caratteristiche, i quali siano stati recentemente oggetto di scambio o posti in vendita sullo stesso mercato oppure offerti su piazze assimilabili.

La comparazione deve avvenire attraverso la determinazione di due distinti elementi oggettivi il **parametro monetario unitario** (espresso in euro al metro quadrato) e **la consistenza** (espressa in metri quadrati) (A. Sala, C. Cremoli, L. Ravasi, M. Sorrentino "La perizia immobiliare" Maggioli Editore, gennaio 2010; M. Simonotti "Valutazione Immobiliare Standard" Stimatrix febbraio 2013).

Parametro monetario unitario

Il parametro monetario unitario per l'immobile oggetto della Procedura è stato determinato in base ad un ricerca di mercato condotta su proposte su siti specializzati per la compravendita di immobili simili per destinazione d'uso, ubicazione, tipologia e grado di finitura a quelli oggetto di stima.

Si assume come parametro monetario unitario il valore di €/mq. 750,00 e tale valore risulta compreso in quelli puramente indicativi di riferimento forniti dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa inoltre che nel risultato del lavoro di stima è insita sempre un'alea di incertezza che può essere influenzata dal momento storico in cui tale valutazione viene eseguita, a seguito della non sempre ponderabile mutevole condizione del mercato dei beni valutati o della normativa vigente in materia di edilizia ed urbanistica al momento della consegna dell'elaborato peritale.

Consistenza immobile

La consistenza dell'immobile è stata determinata in modo oggettivo attraverso il rilievo planimetrico delle sue diverse parti costituenti, ed è data dalla somma della superficie interna e dai muri perimetrali esterni, questi computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pertinenze esterne.

Immobile

Consistenza	Superficie Commerciale	Coefficiente	Sup. Convenzionale
Locali piano terra	mq. 70,60	1,00	mq. 70,60
Sgombero piano primo	mq. 33,30	0,20	mq. 6,66
Terrazzo	mq. 54,60	0,10	mq. 5,46
Consistenza			mq. 82,72

Valore monetario immobile

Valore immobile €./mq. 750,00 x mq. 82,72 = €. 62.040,00

A dedurre costi per lavorazioni e spese per la resa conformità €. 25.000,00

TOTALE €. 37.040,50

Per arrotondamento €. 37.000,00 (Euro Trentasettemila/00)

Non vi sono 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;**

Non vi sono spese condominiali insolute per il bene pignorato, importi annui delle spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese

condominali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari.

- 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.**

E' stata predisposta 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 ed è stata depositata in modalità telematica PCT; è stato predisposto anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato word e ne è stata stampata una copia inserita nella relazione subito dopo la copertina.

Con quanto sopra il sottoscritto rassegna le risultanze delle attività peritali svolte, rimanendo in ogni modo a disposizione del Tribunale per fornire i chiarimenti che saranno eventualmente ritenuti necessari.

Quartu Sant'Elena marzo 2024

ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Planimetria catastale bene
- Estratto di mappa catastale Foglio 26
- Rilievo stato di fatto bene
- Quotazioni immobiliari di riferimento Agenzia delle Entrate



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

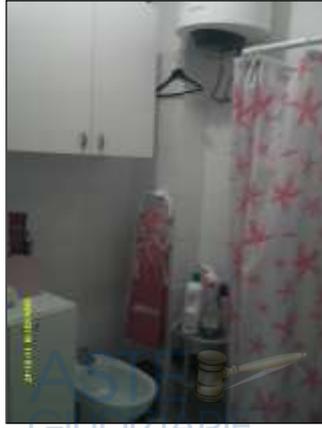


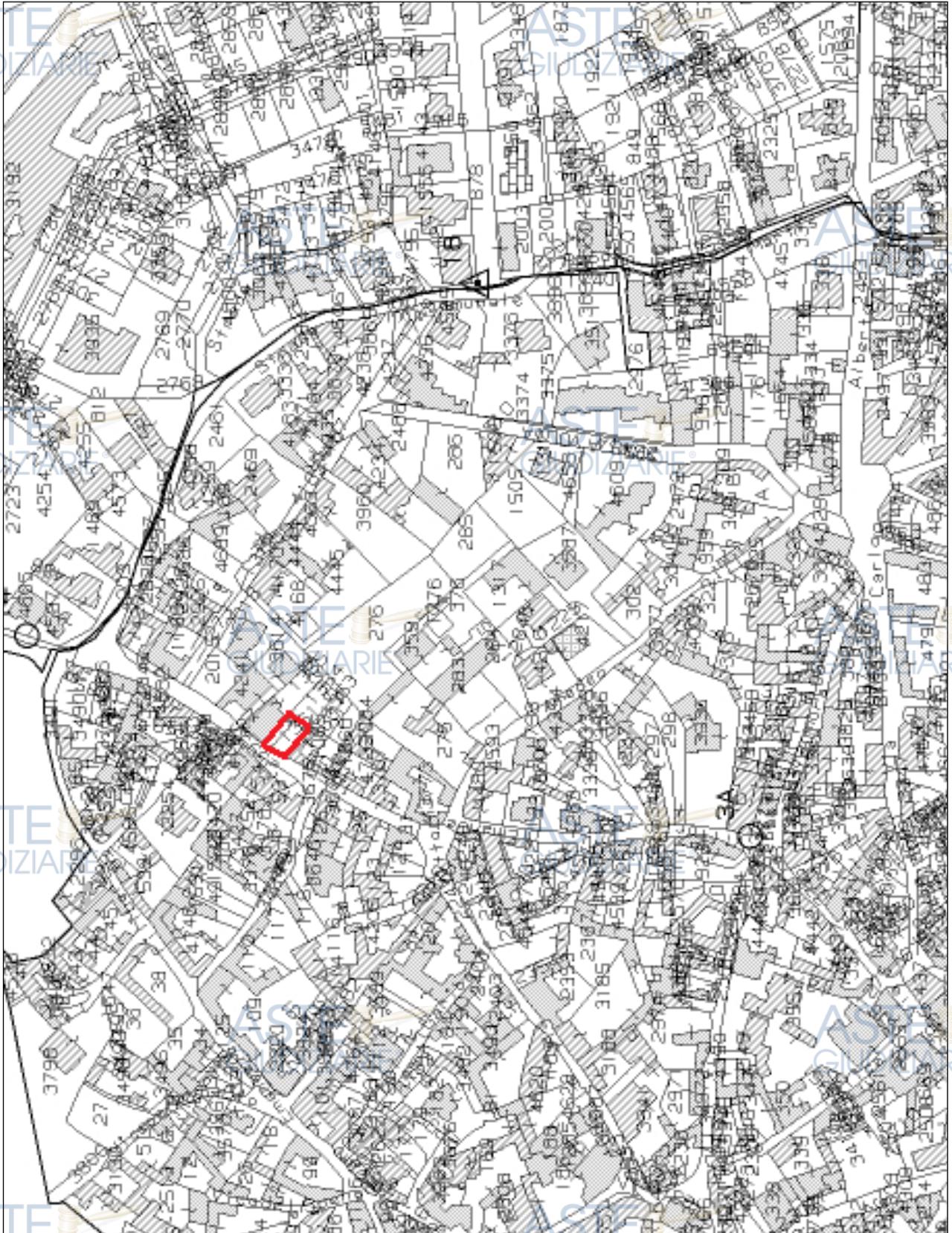
PROCEDURA ESECUTIVA RES 188/2023

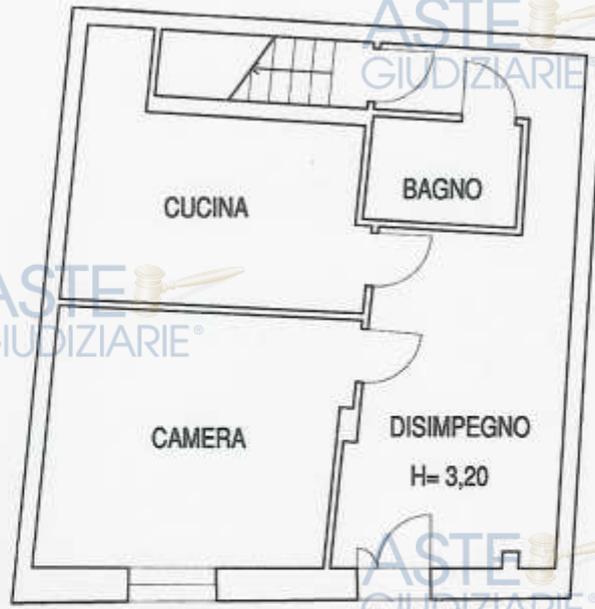
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SERRA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256









PIANO TERRA



PIANO PRIMO

PLANIMETRIA IMMOBILE

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: DOLIANOVA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	650	850	L	3,5	4,7	L
Negozi	NORMALE	900	1300	L	5	7,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

REGOLAMENTO F. n. 400

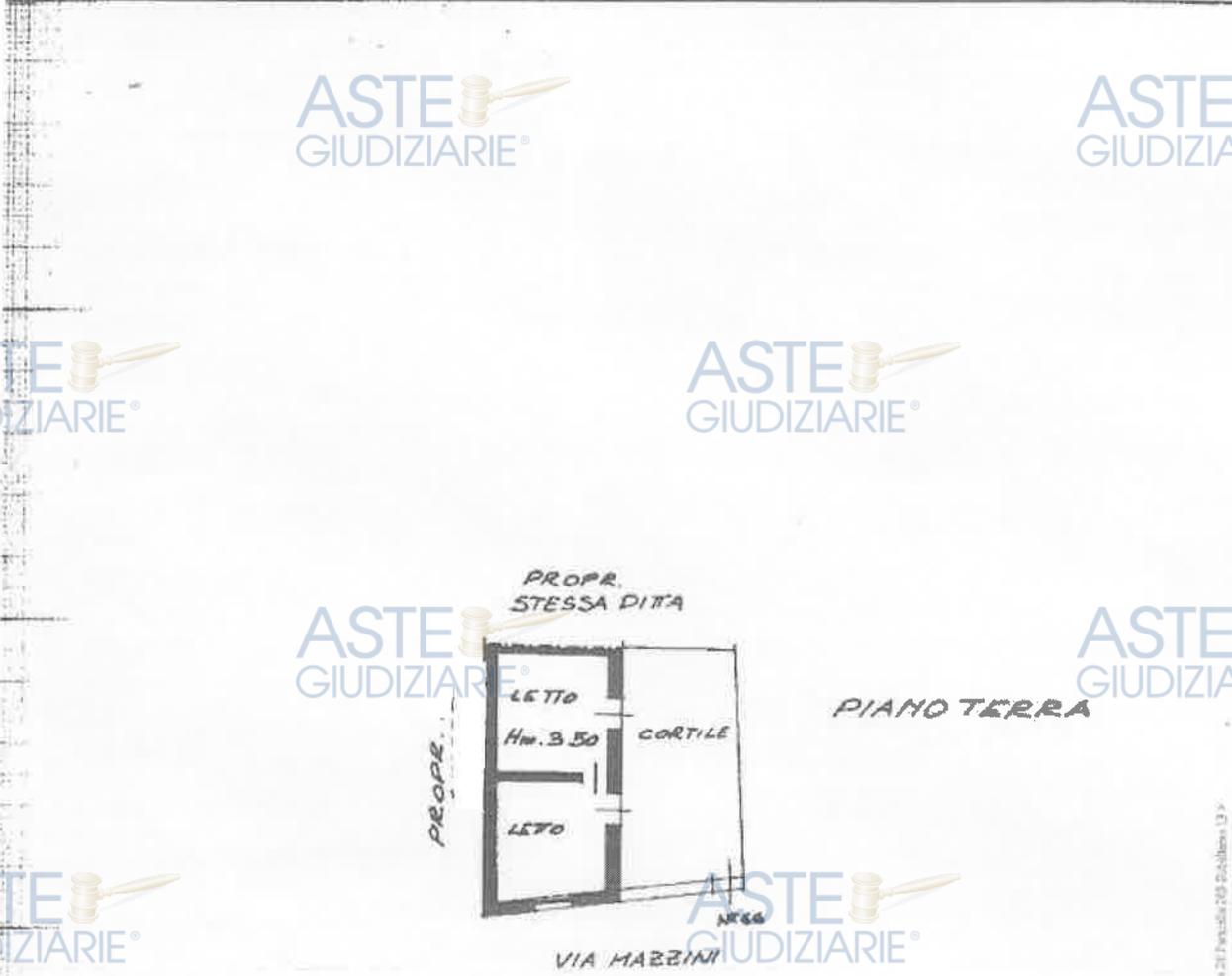


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (K

LIRE 300

Planimetria di u.i.u. in Comune di DOLIANOVA via MAZZINI civ. 66



ASTE GIUDIZIARIE

Costituzione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazioni <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOM. MADEDDU ANDREA</u> (Il nota, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data di presentazione: <u>02/02/2000</u> Scheda Igit - Formato di acq.: <u>A4</u>	Data: <u>16/01/2024</u> - N. esec. <u>CA0904961/2024</u> - Richiedente: <u>TRIBUNALE DI CA' R.G.E. N.188/20</u> della provincia di <u>CAGLIARI</u> - Fatti di scala: <u>1:1</u> n. <u>2850</u> sub. <u>13</u>	SCALA DI 1: <u>50</u>