TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

RELAZIONE PERITALE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE (INTEGRAZIONE)

Eseguita dall'Ing. Giovanni - BOY pec:
Promossa da

difesa dall'Avv. Marika Miceli (C.F. MCIMRK75P52F1580) e presso lo
Incarico del 11 gennaio 2023

Rinvio all'udienza di comparizione delle parti ex art. 569 cpc per la

data del 05/10/2023 ore 11:15 , poi rinviata in data 7 novembre 2023

che si terrà nella stanza n. 79 (secondo piano ala nuova) alle ore

12:00.

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

PREMESSA

Con Ordinanza del Sig.Giudice Dott.ssa Silvia COCCO, il Sottoscritto Ing. Giovanni BOY nato regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al N° 3219 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra, ed invitato a comparire dinnanzi alla S.V. veniva nominato Consulente Tecnicod'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra, con decreto di nomina EX ART. 569 C.P.C. del 11 gennaio 2023. Il sottoscritto previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giura-mento di rito con le parole di cui all'art.193 C.P.C. e, la S.V. Ill.ma provvedeva a renderlo edotto sulla natura dell'incarico for-mulando i seguenti capi di consulenza:

1) provveda – prima di tutto – a inviareall'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da qest'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 segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d694b371c041833

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

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 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

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 dell'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.;

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

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d694b371c041833

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 auto-

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

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d694b371c041833

rizzazioni 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 art. 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 è 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 regola unità immobiliare

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

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2b694b371c041833

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; alleghi, 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 compro-prietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compitamente il giudizio d'indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e i 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

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

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d694b371c041833

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

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

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d694b371c041833

giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

Dispone, inoltre, chel'esperto:

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

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

c) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di loca-

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

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d694b371c041833

zione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

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

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

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

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

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

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d694b371c041833

CONDUZIONE DELLE INDAGINI

Al fine di poter rispondere ai quesiti posti dal Giudice, sono stati effettuati i seguenti accessi:

- accesso telematico alla Conservatoria dei Registri immobiliari per la verifica del certificato notarile ultraventennale presente agli atti.

- presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Antioco perl'acquisizione del progetto del villaggio Polifemo, della concessione edilizia;

- accesso telematico al Catasto per acquisire la misura storica e la planimetria catastale del bene pignorato.

- Dai sig., copia degli atti di vendita dei terreni oggetto di pignoramento, contratto definitivo di mutuo di miglioramento agrario.

- Contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'articolo 23 della Legge 11 febbraio 1971, N° 11 come sostituito dall'art. 45

ù SOPRALLUOGO

In data 19 aprile 2023 alle ore 10:00, previa comunicazione telefonica, il sottoscritto Ing. Giovanni Boy con il suo collaboratore Geom. si sono presentati sul posto allo scopo di poter fare i dovuti rilievi dell immobile.

In tale occasione, durante il sopralluogo, è stato effettuato il rilievodell'immobile.Il tutto è stato documentato

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d694b371c041833

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

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

SI RISPONDE

L'informativa per il debitore è stata inviata tramite lettera AR al

. –

RISPOSTA AL QUESITO 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;

SI RISPONDE

E' presente agli atti, il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

RISPOSTA AL QUESITO 2) 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 e analitica se sussista la continuità nelle

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d694b371c041833

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

all'ultimo ventennio;

E FORMALITÀ immobile oggetto di è è

piena

dei beni ciascuno dell'immobile oggetto di

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d694b371d041833

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

Grava sull'immobile oggetto di esecuzione.

UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Sede

Grava sull'immobile oggetto di

In virtù di quanto sopra riportato, sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

Grava sull'immobile oggetto di esecuzione.

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d694b371c041833

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 2) c)

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 RISPONDE

Tramite richiesta effettuata all'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antioco sono state rilasciate le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene.

RISPOSTA AL QUESITO 2) d)

acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti

SI RISPONDE

L'atto di provenienza ultraventennale è già disponibile dalla documentazione in atti.

RISPOSTA AL QUESITO 2) 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.

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

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d694b371c041833

Laddove risulti che alla data dell'acquisto dell'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.;

SI .

E' stato acquisito il certificato di matrimonio presso il Comune di resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

descriva, previonecessario 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.);

SI RISPONDE

L'immobile pignorato è sito nel Comune di sant'Antioco, località Cala Sapone e fa parte di un villaggio turistico denominato "Villaggio POLIFEMO" costituito da numero 40 villette a schiera suddivi in 6 blocchi di cui 4 di questi comprendono 6 villini ciascuno, mentre i 2 rimanenti 8. Tutti i villini si sviluppano su piano terra.

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d694b371c041833

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

All'interno del villaggio sono presenti un campo per giocare a bocce e un campo per giocare a tennis. Il villaggio risulta raggiungibile attraverso una strada dedicata L'accessoè presidiato. Un cancello elettrico impedisce l'accesso ad estranei. L'immobile è distinto al N.C.E.U. Foglio 33 mappale 3948 piano terra il villino è identificato dal numero civico 33. Dai rilievi effettuati sul posto, l'immobile comprende un area esterna scoperta utilizzata per metà a un posto auto e per metà a pergolato di mq 48. Il lotto di superficie lorda complessiva di mq 196 comprende il villino, una veranda coperta ed un cortile interno. All'esterno, fa parte del lotto, un area dedicata a posto auto ed un'altra ad aiuola con pergola. Dall'ingresso si accede ad angolo cottura di mq 9,54, un soggiorno mq 19,47- provvisto di caminetto, un piccolo bagno di mq 3,99, ed una terrazza coperta (solo volta)di mq 19,47, due camere da letto di mq 12,75 ciascuna. Procedendo sul retro si accede ad un terrazza coperta di mq 19,47 e proseguendo ad un area cortilizia esterna di mq 70 in cui è presente un barbecue in muratura ed un ripostiglio interrato. La privacy alla vista dei confinanti è assicurata da unna vegetazione che corre lungo tutto il perimetro del cortile. Il villino è realizzato in economia. Le pareti sono rivestite con un rinzaffo di calce. Gli infissi sono di tipo economico così pure la pavimentazione. Il villaggio è stato edificato negli anni 70. Alla vista si notano fessurazioni sulle mensole che reggono la copertura della terrazza. Da una stretta scala a chiocciola in ferro, si accede al lastrico solare non pedonabile, in cui si evidenzia la guaina bituminosa non protetta

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

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d694b371c041833

dall'irraggiamento solare. Tutte le stanze sono dotate di ventilatore a soffitto. E' Presente una pompa di calore.

RISPOSTA AL 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 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;

SI RISPONDE

Dal confronto della documentazione pervenuta dall'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Sant'Antioco con la documentazione agli atti e da ciò che si è constatato in sede di sopralluogo, risulta accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

RISPOSTA AL 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

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

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d694b371c041833

autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

SI RISPONDE

L'immobile risulta regolarmente accatastato.

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 art. 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

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

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d694b371c041833

trovino nelle con-dizioni previste dall'articolo, 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 regola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

SI RISPONDE

Secondo l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale di Sant'Antioco, la zona in cui ricade l'immobile pignorato ricade in zona turistica vincolata. ART. 12 zona omogenea F – aree per insediamenti turistici stagionali (Vedi allegato prodotto da Urbismap).

Il villaggio Polifemo possiede regolare diritto di agibilià. Dal confronto del rilievo eseguito in loco con la planimetria identificata nell'elaborato progettuale "tipologia B", NON si rilevano abusi.

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

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

SI RISPONDE

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d694b371c041833

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

Vista la tipologia e conformazione dell'immobile, esso non è divisibile in quanto non risulta possibile ricavare due appartamenti in grado di possedere gli stessi requisiti di abitabilità presenti nell'immobile originale.

RISPOSTA AL QUESITO N 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 compitamente il giudizio d'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;

SI RISPONDE

L'immobile risulta pignorato pro quota in quanto

L'immobile, per sua costituzione non risulta divisibile

RISPOSTA AL QUESITO N 9

Accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e i

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d694b371c041833

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

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);

SI RISPONDE

Il bene è libero.

RISPOSTA AL QUESITO N 10

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

SI RISPONDE

L'immobile NON è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge;

RISPOSTA AL QUESITO N 11

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

SI RISPONDE

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

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d694b371c041833

Sono presenti vincoli alberghieri di inalienabilità e di indivisibilità

ROISPOSTA AL QUESITO N 12

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

SI RISPONDE

Il bene bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

RISPOSTA AL QUESITO N 13

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

SI RISPONDE

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in questione, consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili e confrontabili con il bene da stimare, per ubicazione, dimensione,

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d694b371c041833

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

adeguatezza degli impianti, ricercatezza delle finiture, il tutto allo scopo di determinare il prezzo che si otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Allo scopo sono stati presi in considerazione i "valori di compravendita e di locazione degli immobili residenziali" aggiornati al 2° semestre20 22,acura dell' agenzia del Territorio - Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare", relativi alla tipologia edilizia oggetto di consulenza individuata dai seguenti parametri:

Provincia: CAGLIARI

Comune: Sant'Antioco

Fascia/Zona: suburbana/Maladroxia, Cala Sapone, Mercury

Codice di zona: E1

Microzona catastale n°:2

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione : residenziale

Stato conservativo Normale;

Valore euro mq minimo euro 1.650,00 massimo euro 2.100,00

Da esso, vedi allegato relativall'interrogazione dell'Osservatorio immobiliare, è stato dedotto, tenuto conto della tipologia dell'immobile, un valore di mercato medio pari a 1.850,00 euro/m2. Per tener conto dello stato dell'immobile è stato introdotto un coefficiente di ragguaglio pari 0,7 per la parte coperta, 0,3 per la terrazza e 0.2 per le aree scoperte. I criteri generali per il calcolo della superficie catastale sono stati i seguenti:

- I muri interni e perimetrali esterni sono stati computati per

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

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d694b371c041833

intero fino ad uno spessore massimo di 50cm.

- I muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25cm.

- La superficie di un qualsiasi vano con altezza minore di 1.50m non entra nel computo.

- La superficie dei collegamenti verticali, interni all'unità immobiliare

è computata in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Dal prospetto di calcolo riportato nell'allegato n. 11, si evince una stima quantificata pari a euro 130.000,00. (diconsi: euro CENTOTRENTAMILA/00).

RISPOSTA AL QUESITO N 14

acquisisca informazioni sull'importo annuodelle 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;

SI RISPONDE

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d694b371c041833

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

per l'anno non sono presenti insolvenze.

****

Con quanto sopra, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'Illustrissimo Signor Giudice, Il Sottoscritto ing. Giovanni BOY rassegna la presente in originale corredata degli allegati grafici e fotografici.

Cagliari 18 ottobre 2023

Il C.T.U. Ing. Giovanni BOY

Firmato Da: BOY GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2d694b371c041833

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