



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento di cognizione ordinaria iscritto al R.E. n. 133/2021 promossa da:



contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Serrenti, li 10 Febbraio 2023

Il C.T.U.



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO

esecuzione immobiliare iscritta al n. 133/2021 del R.Es

promossa da

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.

Dott.ssa Ielo Flaminia

C.T.U.

Ing.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Udienza

18 maggio 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva iscritta al n° 133 del Ruolo generale Esecuzioni Immobiliari per l'anno 2021 promossa da:

(creditore), rappresentata e difesa dagli Avv. [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] (debitori).

Nell'udienza tenutasi in data 08 ottobre 2022 la S.V.I., il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, la Dott.ssa Ielo Flaminia, nominò lo scrivente [REDACTED], ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° [REDACTED] ed all'Albo dei Periti del Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio della suddetta procedura.

Dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito prevista all'art. 193 del c.p.c., ricevevo l'incarico di redigere una relazione scritta al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2) *a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
 - b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*
 - c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
 - d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*



- e) *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*
- 3) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5) *proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*
- 6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si*



interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

- 7) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 8) *se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- 9) *accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione);*

PDF Eraser Free

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;*

ATTIVITA' DEL CONSULENTE D'UFFICIO

In primo luogo è stata consultata la documentazione allegata al fascicolo relativo al procedimento in oggetto, attraverso la piattaforma informatica www.procedure.it. Successivamente sono state effettuate delle ricerche presso la Conservatoria di Cagliari, al fine di verificare la documentazione presente in atti, in particolare sono state accertate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non, attraverso il sistema Sister dell'Agenzia del Territorio, sono state acquisite le visure storiche con la relativa planimetria catastale e accertate tutte le eventuali variazioni catastali.

Presso il Comune di Selargius sono state richieste le copie delle Concessioni Edilizie e dei progetti approvati.

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio il giorno 13 del mese di Dicembre 2022 alle ore 15:00 sui luoghi oggetto di perizia, alla presenza del custode dell'immobile, Sig. ██████████, e dei proprietari ██████████ ██████████

Con l'effettuazione del sopralluogo, lo scrivente ha acquisito gli elementi necessari per la redazione della presente perizia così da poter dare risposta ai quesiti formulati.

E' stato inoltre rilevato il fabbricato ai fini della redazione delle planimetrie.

Data	Operazione
08 ottobre 2022	Provvedimento di incarico di stima acquisizione documentazione
12 novembre 2022	Accettazione incarico e giuramento del CTU
14 Novembre 2022	Trasmissione informativa al debitore e comunicazione data sopralluogo, tramite raccomandata A/R n° ██████████ alla : ██████████, e n° ██████████ al ██████████
06 Dicembre 2022	Richiesta di copia Concessione edilizia e agibilità presso Ufficio Protocollo del Comune di Selargius - Prot. 58122 in data: 14/12/2022
06 Gennaio 2023	Richiesta di copia stato di famiglia presso Ufficio Protocollo del Comune di Selargius - Prot. 984 del 09/01/2023
18 novembre 2023	Acquisizione documentazione catastale
13 Dicembre 2022	Operazioni peritali
17 Gennaio 2023	Acquisita la documentazione dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Selargius
31 Gennaio 2023	Acquisita la documentazione dall'Ufficio tecnico del Comune di Selargius
10 Febbraio 2023	Ultimazione della relazione peritale



QUESITO N. 1

Provveda a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio

Attraverso posta raccomandata A/R è stata inviata l'informativa alla :

- [REDACTED] - Codice raccomandata: [REDACTED]
- [REDACTED] - Codice raccomandata: [REDACTED] ;

QUESITO N. 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;

Nell'atto di pignoramento immobiliare viene indicato come bene da pignorare una unità immobiliare sita in Selargius nella via San Luigi n° 170/172, censito al catasto fabbricati al foglio 43 (quarantatre), mappale 1077 (millesettantasette) sub 2 (due). Dalle verifiche effettuate il bene immobiliare è situato alla via San Luigi al civico n° 172.

L'immobile sito nella via San Luigi al civico n° 170 è intestato a soggetti estranei al procedimento esecutivo.

E' stata fatta la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma e p.c. allegata agli atti, depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Cagliari dal creditore procedente che ha richiesto la vendita, nella fattispecie rappresentato e difeso dall'Avv.to

E' da rilevare che il bene oggetto di pignoramento immobiliare risulta di proprietà, dei Sig.ri:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

entrambi residenti in Selargius alla via San Luigi n° 172;

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,



PDF Eraser Free

pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio

Le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili pignorati sono state effettuate diverse ricerche presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari delle Inserzioni e trascrizioni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento accertando anche il contenuto del Certificato Notarile redatto dal Dott. Giulia Messina Viltrano, Notaio in Corleone, depositato nel fascicolo inerente il procedimento immobiliare in oggetto.

Di seguito vengono descritte tutte le Iscrizioni e trascrizioni, Pregiudizievoli e non necessarie, per poter coprire il ventennio dell'immobile a far data dalla trascrizione del pignoramento.

Dalla ricerca presso l'Agenzia dell'Entrate risulta che l'unità immobiliare di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], proprietari per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni ciascuno, è così distinto al N.C.E.U:

1) unità immobiliare sita nel Comune di Selargius, via San Luigi al civico 172, Foglio 43, Mappale 1077, sub 2, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 7 vani, Rendita € 361,52.

Di seguito viene descritto il quadro sinottico della provenienza e le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

A) Quadro sinottico della provenienza

1) Atto pubblico del 30/06/2011 Numero repertorio 174605/36648 Notaio Dolia Enrico sede di Cagliari trascritto il 04/07/2011 n 20515/14245

A favore [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Contro [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Immobile Fabbricato

Dati catastali Foglio 43 Mappale 1077 sub. 2

1) Atto pubblico del 19/02/1969 Notaio Feroli Giuseppe trascritto il 07/03/1969 al n. 3990/3171

A favore [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Contro [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Immobile Immobile

Dati catastali Foglio 43 Mappale 923 sub. 2



B) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

a) Iscrizione 04/07/2011 Reg. Gen. 20516 Reg. part. 3927 – Ipoteca a rogito del notaio Dolia Enrico in data 30/06/2011 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED], [REDACTED] il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], ipoteca volontaria di euro 270.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 180.000,00 – durata 30 anni – Fabbricato censito al NCEU di Selargius al foglio 43 mappale 923 sub 2;

b) Atto giudiziario trascritto in data 28/05/2021 Reg. gen. 16683 Reg. Part. 12485 - verbale di pignoramento immobile a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], Fabbricato censito al NCEU di Selargius al foglio 43 mappale 923 sub 2; ;

Il sottoscritto consulente dichiara che sono regolari i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio e la continuità delle trascrizioni.

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

Sono state acquisite le mappe censuarie per la corretta identificazione dell'immobile (allegato C)

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

L'atto di acquisto è stato acquisito (allegato I)

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 proprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Si allega il certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Selargius (Allegato E)

QUESITO 3

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

L'unità immobiliare distinta catastalmente al Foglio 43 Mappale 1077 sub 2, è un immobile su tre piani, ubicata nel Comune di Selargius, alla via San Luigi civico n° 172.

L'immobile risulta realizzato con licenza di costruzione nell'anno 1969. Successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio per opere eseguite in difformità alla licenza edilizia, rilasciata quindi concessione edilizia in sanatoria n° 766/86 in data 09 aprile 2001, successivamente Autorizzazione edilizia n° 67/2001 e concessione edilizia n° 57/2010 del 10 giugno 2010.

L'accesso all'immobile è garantito attraverso un cortile in condivisione con altra unità immobiliare attraverso accesso carraio dalla via San Luigi al civico 172.

Dal cortile si accede al piano terra attraverso portone pedonale (urbanisticamente non autorizzato) in un ambiente nel quale è presente la scala di accesso ai piani superiori e un locale di sgombero (ripostiglio).

La scala conduce direttamente al piano secondo nel quale si trovano gli ambienti dell'unità immobiliare ed in particolare: zona cucina, zona giorno, ripostiglio, camera da letto singola, camera da letto matrimoniale, servizio igienico.

L'edificio possiede una superficie lorda pari a 225 mq (comprensiva delle tamponature esterne e delle tramezzature interne), una superficie calpestable o superficie abitabile (si intende la superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto delle murature, pilastri, tramezze) pari a 185,69 mq.

Vengono così riportate le superfici utili dei vari ambienti:

Piano	Tipologia	Su (mq)
-------	-----------	---------



Piano terra	Atrio / ingresso	32,92
	Locale di sgombero	5,60
Piano Primo	Scale	- - -
Piano Secondo	Disimpegno	13,40
	Ripostiglio	3,30
	Zona cucina	17,16
	Zona Giorno	25,37
	Camera da letto	13,76
	Camera da letto	22,70
	Servizio igienico	9,20
	tot	143,41

Superficie utile dei locali accessori:

Tipologia	Su (mq)
Veranda e balconi	42,28

Le rifiniture interne sono di livello medio e in sufficiente stato conservativo. Il pavimento è in gress, le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti sono in pvc. Le soglie e i davanzali sono in marmo. I sanitari in vetrochina standard color bianco sono: un lavabo, un bidet, un wc, doccia.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, idem per l'impianto idrico-sanitario. Gli scarichi fognari sono tutti collegati alla rete fognaria pubblica.

Le murature risultano intonacate e tinteggiate, si riscontrano deterioramenti e presenza di umidità dovuta ad infiltrazione provenienti dalla copertura.

L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite scaldabagno elettrico.

All'interno dell'unità immobiliare sono presenti delle pompe di calore (tipo aria-aria) non funzionanti, attualmente la presenza di una stufa a pellet rappresenta l'unica tipologia di riscaldamento presente nell'unità immobiliare.

Al N.C.E.U l'unità immobiliare è di proprietà dei [redacted] il [redacted] a [redacted] c.f. [redacted], [redacted] a [redacted] il [redacted] [redacted] c.f. [redacted], via San Luigi 172 , Foglio 43 Mappale 1077 sub 2, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 7 vani, Rendita € 361,52.

L'immobile nel suo complesso si presenta in condizioni di scarsa manutenzione per quanto riguarda le finiture esterne (prospetti) e si constata una forte presenza di umidità da risalita al piano terra. Dai rilievi eseguiti inoltre il manto di copertura è in cemento amianto al disopra del quale è stato inserita una lamiera in acciaio.



Il fabbricato è ubicato nella zona periferica del Comune di Selargius, zona urbanistica di espansione B, dove sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si specifica che l'immobile ricade in zona tutelata dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c., e in zona Hi4 art. 8 pericolo alluvioni del Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.)



QUESITO 4

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

Nell'atto di pignoramento immobiliare viene indicato come bene da pignorare una unità immobiliare sita in Selargius nella via San Luigi n° 170/172, censito al catasto fabbricati al foglio 43 (quarantatre), mappale 1077 (millesettantasette) sub 2 (due). Dalle verifiche effettuate il bene immobiliare è situato alla via San Luigi al civico n° 172.

Il civico 170 identifica una unità immobiliare estranea alla procedura

QUESITO 5

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

Durante il sopralluogo, sono state riscontrate difformità tra la situazione attuale e l'ultima planimetria catastale, approvata nel 2010.

In particolare si riscontra una diversa disposizione planimetrica degli interni dell'immobile con differenti destinazioni d'uso.



QUESITO 6

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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;

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Selargius è il P.U.C. adottato definitivamente con Deliberazione Consiliare n. 22 del 07/05/2019 e successiva Delibera C.C. n. 69 del 12/12/2019.

La zona urbanistica di appartenenza dell'unità immobiliare pignorata è la zona urbanistica **B "Zona di completamento"** sottozona B2.91.

Si specifica che l'immobile ricade in zona tutelata dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c., e in zona Hi4 art. 8 pericolo alluvioni del Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.)



PDF Eraser Free

Le parti del territorio comunale classificate "B" sono destinate al completamento residenziale in un tessuto dotato di urbanizzazioni primarie compiutamente definito nei comparti edificatori e nella tipologia costruttiva.

Gli interventi edilizi ammissibili sono tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01.

Per gli interventi da attuare in zona "B" di nuova edificazione, ampliamento e/o ricostruzione, devono osservarsi le seguenti disposizioni:

- a) Indice fondiario massimo pari a 2,50 mc di volume edificabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria;
- b) Altezza massima pari a 7,50 metri e comunque non superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada (più l'eventuale arretramento) su cui prospettano gli edifici qualora l'edificazione sia prevista a filo strada;
- c) superficie coperta massima pari a 1/2 della superficie dell'intero lotto.

Dai documenti acquisiti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Selargius si è riscontrato quanto segue:

- 1) licenza di costruzione del 16.07.1969 per la realizzazione dell'immobile rilasciata al [REDACTED] c.f. [REDACTED];
- 2) Licenza di variante n°4219 del 1972 rilasciata al [REDACTED] c.f. [REDACTED];
- 3) Concessione edilizia in sanatoria n° 766/86 in data 09.04.2001 rilasciata al [REDACTED] c.f. [REDACTED];
- 4) Licenza di costruzione n° 7243 del 27/05/1977 rilasciata al [REDACTED] c.f. [REDACTED];
- 5) Concessione edilizia in sanatoria 766/86 del 09/04/2001 rilasciata al [REDACTED] c.f. [REDACTED];
- 6) Concessione edilizia n° 57/2010 del 10 giugno 2010 rilasciata al [REDACTED] c.f. [REDACTED];

I titoli edilizi sono consultabili nell'allegato D.

Non risulta nessuna dichiarazione di agibilità successiva alla dichiarazione di abitabilità del 11 dicembre 1973 prot. 4591.

Dal sopralluogo effettuato emerge che il contenuto dell'ultima concessione edilizia risulta discorde con lo stato di fatto dell'unità immobiliare de quo.

In particolare si riscontra:



- a) disposizione planimetrica degli interni dell'immobile;
- b) diverse dimensioni delle aperture finestrate;
- c) chiusura della veranda attraverso infisso fisso (amovibile);

Gli illeciti non sono stati sanati da nessuna concessione edilizia ed al momento non risulta nessuna pratica in procedimento per la sanatoria degli stessi.

I relativi costi di sanatoria per il ripristino della regolarità edilizia possono essere suddivisi nel seguente modo:

- a) importo dei lavori di rimozione e smaltimento infisso veranda euro 800,00;
- b) importo della sanzione e della presentazione della pratica edilizia in sanatoria da parte di tecnico abilitato, quantificata in euro 5.000,00.
- c) realizzazione di nuove tramezzature, intonaci secondo progetto approvato euro 2.500,00;
- d) presentazione pratica catastale euro 1.200,00;

Relativi costi totali stimati per la sanatoria del fabbricato: 9.500,00 euro.

QUESITO 7

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

L'unità immobiliare pignorata non può essere venduta in più lotti in quanto trattasi di unica unità immobiliare.

QUESITO 8

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



L'unità immobiliare è pignorata per la quota intera di 1/1. L'immobile non è divisibile.

Proprietari:

- [REDACTED], a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2;
- [REDACTED], a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2;

QUESITO 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);

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia (nucleo familiare costituito da n° [REDACTED] componenti) come da stato di famiglia (allegato E).

QUESITO 10

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

Come già specificato nel punto precedente l'immobile risulta abitato dalla famiglia del debitore e dalle ricerche eseguite non risultano coniugi separati (come da allegato E).

QUESITO 11

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

Il bene pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



Si specifica che l'immobile ricade in zona tutelata dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c.



QUESITO 12

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

QUESITO 13

Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 giudiziali non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni si ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico-comparativo, nella quale si utilizza come parametro di valutazione per gli immobili urbani il metro quadrato di superficie commerciale convenzionale di cui all. 13 della Legge 27/07/78 n. 392.

Determinazione del valore commerciale dell'immobile

Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, nello specifico, esso è contraddistinto da una ottima posizione urbana, da una buona presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale, dall'esistenza di verde pubblico a distanze accettabili, buona quiete nei periodi di massimo affollamento turistico.

Il sottoscritto perito ha ritenuto opportuno effettuare una ricerca di mercato ed una indagine, presso gli operatori del settore, quali agenzie immobiliari, tecnici operanti in



PDF Eraser Free

loco e attraverso i dati riportati dall'O.M.I., l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2022, valido strumento di rilevazione statistica del mercato immobiliare. Il risultato conseguito dalla ricerca è che i prezzi di compravendita degli immobili dotati delle stesse caratteristiche del bene in oggetto e ricadenti nella stessa area elementare omogenea in cui è ubicato, valutando le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, oscillano da un minimo di 1500,00 €/mq commerciale sino ad un massimo di 2000,00 €/mq commerciale; in riferimento ai dati riportati dall'O.M.I. da un minimo di 1200,00 €/mq commerciale sino ad un massimo di 1500,00 €/mq commerciale.

Dalle ricerche effettuate per immobili con le stesse caratteristiche intrinseche già descritte sopra si ritiene che un equo prezzo commerciale unitario sia pari a €/mq 1300,00. Per ottenere quindi il valore di mercato basta moltiplicare il valore commerciale per la sua superficie lorda che tiene conto dell'incidenza delle tramezzature interne, della muratura esterna e delle superfici non residenziali.

Vengono così calcolate le superfici commerciali:

Tipologia	Superficie lorda (mq)	UNI 10750 %	Sup Commerciale (mq)
Superficie utile calpestabile dell'immobile	185,69	100	185,69
Murature	13,54	50	6,77
Veranda e balconi	42,28	15	6,34
		totale	198,8

Vengono inoltre considerati i seguenti coefficienti:

- stato conservativo generale dell'immobile: 0,90
- impianto di riscaldamento/raffrescamento: 0,90
- ubicazione dell'immobile: 1,20
- presenza di area cortilizia privata: 0,90

Non si riscontrano ulteriori elementi tali da poter influenzare il valore dell'immobile

Coefficiente correttivo: $0,90 \times 0,90 \times 1,20 \times 0,90 = 0,87$

Moltiplicando il valore unitario per il coefficiente correttivo e per l'area commerciale otteniamo:

$$1300,00 \text{ €/mq} \times 0,87 \times 198,80 \text{ mq} = 224.842,80 \text{ €}$$

Il riferimento al quesito 6 a tal valore si deve sottrarre il costo di euro 9.500,00.

Pertanto, il valore globale dell'immobile della presente perizia, in cifra tonda è pari a **215.000,00 €** (diconsi euro **duecentoquindicimila/00**)

**QUESITO 14**

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

Nessuna spesa di gestione o di manutenzione.

**Allegati:**

- A - Allegato fotografico;
- B - Planimetrie dell'edificio;
- C - Visure catastali;
- D - Titoli edilizi;
- E - Certificato di Stato di Famiglia;
- F - Verbale d'accesso;
- G - Planimetria catastale
- H - Ricevute Comunicazioni



CONCLUSIONI

Sulla base dei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, si conclude affermando in scienza e coscienza e con l'animus aestimandi di aver espletato l'incarico conferito in tutte le sue parti e per tutti i quesiti.

Si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare.

Serrenti, li 10 febbraio 2023

Il C.T.U.

