



TRIBUNALE DI CAGLIARI
SEZIONE CIVILE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Tipo procedimento: Procedura Esecutiva



Numero Ruolo Generale E. I.: 207/2021



INDICE

Generalità e quesiti dell'incarico

pag. 4

Risposte ai quesiti dell'incarico

pag. 8

ALLEGATI

pag. 36

➤ Documentazione fotografica

Documentazione Tecnica immobili Lunamatrona

➤ Estratto di mappa Catasto Fabbricati Foglio 6

➤ [REDACTED]

➤ [REDACTED]

➤ Planimetria Catastale Lotto C

➤ [REDACTED]

➤ [REDACTED]

➤ Planimetria Stato Attuale Lotto C

➤ Stralcio PUC Lunamatrona

➤ [REDACTED]

Pratiche LOTTO C (Locale Magazzino)

➤ Progetto allegato Licenza Edilizia n° 62 del 23.12.1976

➤ Progetto allegato Concessione Edilizia in Variante n° 62 del 31.05.1977

➤ Progetto allegato Permesso di Costruire in Sanatoria n° 2 del 09.01.2018

➤ Quotazioni immobiliari di riferimento Agenzia delle Entrate

PROCEDURA ESECUTIVA RES 207/2021

ASTE GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA RES 207/2021

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 D'AVIDE E messo Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1e9256



Generalità e quesiti dell'incarico

In data 10 settembre 2022 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, venivo nominato nella Procedura Esecutiva RES 207/2021 al fine di redigere una Consulenza Tecnica d'Ufficio sui beni immobili ubicati nei Comuni di Lunamatrona [REDACTED]

L'incarico veniva revocato in data 24 ottobre 2022 e rinnovato in data 06 luglio 2023.

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 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 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

Premessa

I beni oggetto della Procedura risultano essere stati acquistati dai genitori del Debitore o realizzati da questi (anche prima del 1965), ed è risultato di difficile e complesso reperimento presso gli Enti preposti la loro completa documentazione tecnica (n° 3 accessi agli Atti presso il Comune di Samassi e n° 2 accessi agli Atti presso il Comune di Lunamatrona), amministrativa o attestante la proprietà.

Vista la particolarità e la dimensione degli immobili oggetto della Procedura, si rendeva necessario effettuare due sopralluoghi per il loro rilievo planimetrico e fotografico.

Per i beni individuati

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 21/09/2023 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 nel certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

- 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 01/01/1980 sino al 26/06/2024.

Comune di Lunamatrona

A - [REDACTED]

[REDACTED]

1. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

B - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

C - Quota di proprietà per 1/1 - Locale magazzino

Catasto Fabbricati del Comune di Lunamatrona Foglio n° 6 Particella 613 Sub. 3

1. Trascrizione del 08/05/2017

Registro Particolare 9841 Registro Generale e 13106

PROCEDURA ESECUTIVA RES 207/2021



Repertorio 23284/9200 del 21/04/2017

ATTO TRA VIVI – CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO



2. Trascrizione del 11/06/2021

Registro Particolare 13818 Registro Generale 18440

Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello si Cagliari

Repertorio 1598/2021 del 22/04/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



PROCEDURA ESECUTIVA RES 207/2021



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 i beni oggetto della Procedura sono state acquisite in presenza presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene, qui riportate nella “Sezione Allegati” facente parte integrante della presente CTU, dove il bene risulta attualmente così identificato:

Comune di Lunamatrona

[REDACTED]

C - Quota di proprietà per 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Lunamatrona Foglio n° 6 Particella 613 Sub. 3, Categoria C/2 (magazzini o depositi) – Classe 4 - Consistenza mq. 276 - Superficie catastale totale mq. 328- Rendita Euro 384,86 – Vico Primo Risorgimento nn. 4-6-8 Piani S1-Terra

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

Come detto in premessa, i beni oggetto della Procedura risultano essere stati acquistati dal debitore e dai suoi genitori o realizzati da questi (anche prima del 1965), ed è risultato di difficile e complesso reperimento presso gli Enti preposti la loro completa documentazione tecnica, amministrativa o attestante la proprietà.

Si evidenzia come la metà della proprietà dei beni A, B, D, E oggetto della Procedura è stata acquisita dal debitore con la dichiarazione di successione a Sanluri, alla morte della madre.

La proprietà di ½ dei beni A,B,D,E risulta ancora a nome del padre del debitore, deceduto e per il quale non risulta registrata la denuncia di successione.

Comune di Lunamatrona Premessa

[REDACTED]

Il locale magazzino (Lotto C) fu edificato dai genitori del debitore e da lui successivamente acquistato da loro e regolarizzato con successiva pratica edilizia in sanatoria.

A - [REDACTED]

[REDACTED]

B -

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



C - Quota di proprietà per 1/1 - Locale magazzino

Catasto Fabbricati del Comune di Lunamatrona Foglio n° 6 Particella 613 Sub. 3

Il bene fu edificato dai genitori del Debitore con regolari Licenza Edilizia n° 62 del 23.12.1976 e successiva Concessione Edilizia in Variante n° 62 del 31.05.1977 e successivamente da loro venduto al Debitore con Atto pubblico di compravendita, in data 24 dicembre 1991 Rep. 24863/4688, trascritto a Cagliari il 18 gennaio 1992 ai nn. 1980/1667.

Sul fondo furono edificati altri diversi corpi di fabbrica (di cui non è stato possibile accertare la regolarità urbanistica), ma fondo e edifici hanno successivamente subito un frazionamento con definitivo permesso di costruire N° 2 del 09/02/2018 in accertamento di conformità, con la regolarizzazione del fabbricato ad uso magazzino (Pratica edilizia 62/2017 Pratica SUAPE 1412/17) costituente il bene oggetto della Procedura.

Parti del maggiore bene furono successivamente cedute (insieme con volumetria spettante al sub. 3) ad altri e diversi soggetti non coinvolti nell'attuale Esecuzione Immobiliare, rimanendo di proprietà del debitore il solo bene oggetto della Procedura.

[REDACTED]



[REDACTED]

E Q

[REDACTED]

e) verifichi se il creditore precedente 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 precedente ed al G.E.

In data 01/02/2024 è stato acquisito il certificato di stato civile dell'esecutato, dal quale risulta che è in stato libero.

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.);

In data 23 gennaio e 23 aprile 2024 effettuavo l'accesso presso i beni oggetto della Procedura.

Comune di Lunamatrona

A -

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

B

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

C - Immobile Vico Primo Risorgimento nn. 4-6-8 - Quota di proprietà per 1/1

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lunamatrona Foglio n° 6 Particella 613 Sub. 3, Categoria C/2 (magazzini o depositi) – Classe 4 - Consistenza mq. 276 - Superficie catastale totale mq. 328- Rendita Euro 384,86- Piani S1-T, confinante con il Sub. 4, con le particelle 2284 e 2483, con strada pubblica Vico I Risorgimento.

L'immobile avente destinazione d'uso catastale di magazzino è dato da un corpo di fabbrica edificato su due livelli (di cui uno al piano interrato) più un cortile di pertinenza.

Ha accesso diretto sia pedonale che carrabile sul Vico, ed internamente è suddiviso al piano terra in un locale garage per una superficie calpestabile di mq. 67,75, un magazzino, un ripostiglio, un wc per una superficie calpestabile di mq.



E -

[REDACTED]



- 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 dei beni 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, si ritiene che non occorra procedere attualmente al riaccatastamento dei beni in quanto essi dovranno essere regolarizzati attraverso opere di parziali demolizione e corretti ripristini per le difformità urbanisticamente non sanabili, oltre a pratiche amministrative per le difformità risultanti sanabili.

- 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.

Beni ubicati nel Comune di Lunamatrona

Premessa. Al fine di dare risposta compiuta al quesito, vista la particolarità e la complessità (data dal fatto che la loro edificazione e successive trasformazioni e variazioni risultano spesso collegate, in particolar modo dei beni A e B) dei soli beni oggetto della Procedura, dove possibile è stata ricostruita in breve la sequenza che ha portato alla loro edificazione, coinvolgendo anche un ulteriore bene (ex discoteca) non oggetto del pignoramento.

I beni oggetto della Procedura nel tempo hanno subito diverse pratiche edilizie regolarmente assentite, oltre interventi senza i titoli abilitativi che ne inficiano anche l'esistente documentazione di agibilità.

Pertanto, tutti gli immobili A, B, C dovranno essere soggetti a pratiche edilizie per l'accertamento della loro conformità e/o pratiche tecniche per il rilascio della dichiarazione di agibilità e di aggiornamenti catastali.

Tutti i beni oggetto della Procedura nello strumento urbanistico vigente nel Comune di Lunamatrona sono ubicati in Zona Omogenea B di completamento edilizio. Sono le parti totalmente o parzialmente edificate ed urbanizzate, dove è consentita la demolizione e ricostruzione per concessione diretta, e la cui attività è regolata dalle "Norme di Attuazione".

A - I

[REDACTED]

I

[REDACTED]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

B - I

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



[Redacted text]



C - Immobile Vico Primo Risorgimento nn. 4-6-8 - Quota di proprietà per 1/1

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lunamatrona Foglio n° 6 Particella 613 Sub. 3, Categoria C/2 (magazzini o depositi) – Classe 4 - Consistenza mq. 276 - Superficie catastale totale mq. 328- Rendita Euro 384,86- Piani S1-T, confinante con il Sub. 4, con le particelle 2284 e 2483, con strada pubblica Vico I Risorgimento.

L'immobile avente destinazione d'uso catastale di magazzino è dato da un corpo di fabbrica edificato su due livelli (di cui uno al piano interrato) più un cortile di pertinenza.

Il bene fu edificato dai genitori del Debitore con regolare Licenza Edilizia n° 62 del 23.12.1976 e successiva Concessione Edilizia in Variante n° 62 del 31.05.1977 e successivamente venduto dai genitori al Debitore con Atto pubblico di compravendita a rogito del dottor Franco Ibba, in data 24 dicembre 1991 Rep. 24863/4688, trascritto a Cagliari il 18 gennaio 1992 ai nn. 1980/1667.

Il bene è stato urbanisticamente regolarizzato con definitivo Permesso di Costruire N° 2 del 09/02/2018 in accertamento di conformità di un fabbricato ad uso magazzino (Pratica edilizia 62/2017 Pratica SUAPE 1412/17).

In tale permesso si aveva la sanatoria di variazioni della forma/ sagoma, variazioni interne dell'immobile, con la cessione di volumetria del lotto pignorato a favore di altro bene compravenduto formatosi a seguito del frazionamento (questo non oggetto della Procedura e di proprietà diversa dal debitore).

Nella planimetria castale del bene depositata presso l'Agenzia delle Entrate si rilevano parti non assentite e risultanti già demolite e parzialmente rimosse per il rilascio dell'ultimo titolo in sanatoria.

I costi per il corretto aggiornamento della planimetria catastale del bene, per la nuova agibilità oltre agli onorari tecnici per le comunicazioni agli Enti preposti e per lo sgombero completo delle macerie si quantificano in €. **5.000,00** comprensivi di accessori.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE® D

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA RES 207/2021



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



- 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;

E' possibile vendere i beni pignorati 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 C è nella piena proprietà del Debitore.

- 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 dal 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
Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del Debitore esecutato

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 gli immobili 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.

I mercati immobiliari dei Comuni di Lunamatrona e Samassi offrono proposte di vendita in merito agli immobili adibiti ad attività residenziale, mentre non offrono attualmente alcuna proposta di compravendite di beni simili ai cinema, studi e magazzini, a significare

l'attuale poca vivacità tra la domanda e l'offerta di beni simili a quelli oggetto della procedura.

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.

COMUNE DI LUNAMATRONA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA RES 207/2021

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



Lotto B

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA RES 207/2021

ASTE
GIUDIZIARIE®



Lotto C (Locale magazzino - Vico Primo Risorgimento nn. 4-6-8)

Quota di proprietà per 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di Lunamatrona Foglio n° 6 Particella 613 Sub. 3, Categoria C/2 (magazzini o depositi) – Classe 4 - Consistenza mq. 276 - Superficie catastale totale mq. 328- Rendita Euro 384,86 – Vico Primo Risorgimento nn. 4-6-8 Piani S1-T

Non sono state individuate proposte di vendita di beni simili a quello oggetto della stima nel Comune di Lunamatrona, ne in quelli ad esso assimilabili e/o confrontabili. Sono stati pertanto presi in considerazione i valori statistici puramente indicativi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate.

A seguito di una ricerca di mercato condotta per beni simili a quelli oggetto della procedura, si è assunto come parametro economico unitario il valore di €/mq. **350,00**.

Consistenza immobile Lotto C

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.

Alle superfici viene applicato un coefficiente di merito in base alla vetustà dell'immobile, al suo stato di manutenzione e conservazione.

Immobile Lotto C

Consistenza	Sup. Comm.	Coeff. Amb.	Coeff. Merito	Sup. Convenzionale
Magazzino piano terra	mq. 100,10	1,00	0,90	mq. 90,09
Garage piano terra	mq. 72,65	1,20	0,90	mq. 78,46
Cantina piano interrato	mq. 88,05	1,00	0,90	mq. 79,24
Balcone - veranda	mq. 13,50	0,20	0,90	mq. 2,43
Cortile	mq. 251,75	0,05	1,00	mq. 12,60
Consistenza				mq. 262,82

Valore monetario immobile Lotto C

Valore immobile €/mq. 350,00 x mq. 262,82 = €. 91.987,00

A dedurre costi oneri per la resa conformità €. 5.000,00

SOMMANO €. 86.987,00

Per arrotondamento €. 87.000,00 (Euro Ottantasettemila/00)

Non vi sono spese condominiali insolute.

Lotto D

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

[Redacted text block]



Lotto E [REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]



- 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 insolte per i beni pignorati, importi annui delle spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali 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 CTU 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 agosto 2024

Il CTU