

TRIBUNALE DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 24/2021 PROMOSSA DAL BANCO
DI SARDEGNA CONTRO I SIGG. XXXXXXXXXXXX

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DOTT. ING. STEFANO MANENTI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



I. PREMESSA

Ill.^{mo} Signor Giudice Dottoressa Silvia Cocco della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

Nel corso dell'udienza del 21.01.2022, la Ill.ma Dott.ssa Lorena Traverso ha nominato il sottoscritto ing. Stefano Manenti, nato a Cagliari il 27 agosto 1965, con studio in Cagliari nella via Ancona al civico 14, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 3263 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in titolo allo scopo di rispondere ai quesiti di seguito elencati:

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 (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 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); 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.

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

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

b) allegghi 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) allegghi 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 locazione 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 procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 art.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.

Per quanto indicato il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, procedendo all'esame dell'atto di Pignoramento e delle certificazioni agli atti, alle visure presso gli Uffici del Catasto, della Conservatoria ed agli accertamenti urbanistici presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Ha quindi eseguito il sopralluogo per il rilievo dell'immobile, reperito i documenti e compiuto le indagini di mercato necessarie per poter compiutamente rispondere ai quesiti.

Infine, sulla scorta di tutti gli elementi utili acquisiti, ha steso la seguente relazione.

II. RESOCONTO DELLE OPERAZIONI

II.1 Sopralluoghi

A seguito di convocazione comunicata per le vie brevi al sig. xxxxxx xxxxxxxxxxxx, il sopralluogo ha avuto luogo il giorno 20.04.2023 presso l'immobile oggetto di C.T.U. Presenti: ing. Stefano Manenti, sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Precedentemente ed a seguito di richiesta, sono state acquisite le carte agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Villacidro per procedere alla verifica urbanistica.

RISPOSTA AL QUESITO

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;

Comune di Villacidro

Via Gennargentu n.14, Comune di Villacidro, provincia di Cagliari.

L'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Villacidro alla sezione urbana F, al foglio 1 mappale 2007, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 5, vani 8,5, superficie catastale mq 193 R.C.E. 570,68. Nel NCEU l'immobile è erroneamente indicato al numero civico 12.

Osservazioni:

- Foglio 601 mappale 2007 ente urbano are 01.51

(Risulta così distinto per variazione del 10/06//2016 protocollo n.CA0149369 in atti dal 10/06/2016 bonifica identificativo catastale n.10176.1/2016 derivante dal mappale 1940, tale per tipo mappale del 24/11/1993 protocollo n. CA0145140 in atti dal 25/05/2006 n.128442.1/1993, deriva dai mappali 781 e 1117).

- Foglio 601 mappale 781

(Risultava così distinto per frazionamento del 24/11/1993 protocollo n. CA0145126 in atti dal 25/05/2006 n.128442.1/1993, e dall'impianto meccanografico del 14/05/1985)

- Foglio 601 mappale 1117

(Risultava così distinto dall'impianto meccanografico del 14/05/1985)

Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (xx) il
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – diritto di
proprietà per la quota di 1/2;

XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX (xx) il XXXXXXXXXXXX,
codice fiscale: XXXXXXXXXXXX – diritto di proprietà per la quota 1/2.

Si riassume lo storico ventennale dal 28/09/1949

📄 ANNO 1949 - COMPRAVENDITA

Nota di trascrizione dell'atto di cessione in data 28/09/1949 rogato in Villacidro dal Dottor Ugo Pasolini Notaro nn. 2855/2425 sullo stabile in Villacidro: corpo di case in rovina in viale Don Bosco, già via Fluminera, distinto al foglio 1, sezione F con i mappali 1117 e 781 composta di un magazzino, di un pagliaio, forno con cortiletto avanti e dietrale e coerente a XXXXXX XXXXXX – strada – e con diritto di ingresso dal portone di XXXXXX XXXXXX. Trascritto a Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari all'articolo Reg. Part. 6770 Reg. Gen. 7555 del 07/10/1949.

Contro: XXXXXX XXXXX XXXXXXXX, fu XXXXXXXX, casalinga, nati e domiciliati a Villacidro.

A favore: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX, fu XXXXXX, autiere

 **ANNO 2005 – DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE**

Dichiarazione di successione di xxxxxxxxxxxx deceduto il xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx (CA) il xxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx, presentata il 05/07/2005 e registrata al n.8 volume 738, sono stati dichiarati i seguenti cespiti ereditari:

1) immobile, proprietà per un valore di 59.921,40 euro, abitazione civile sito in Villacidro (CA), via Don Bosco, censito al N.C.E.U., sez. F, Foglio 0001, particella 02007, vani 8,5.

Certifica altresì che i beni elencati del suddetto sono devoluti per disposto testamento nel modo seguente:

Quota erede o legatario

1/1 xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx (CA) IL xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxx). Ulteriori informazioni: Sogg. 1Nipote. Eredità devoluta per testamento Notaio Olla, Registrato a Cagliari il 24/09/2003 al n.4711.

Risulta accettazione tacita di eredità, atto a ministero Notaio Ghiglieri Paola del 09/01/2007 Rep. 20669/6991, trascritta a Cagliari – Servizio di Pubblicità immobiliare di Cagliari all'articolo Reg. Part. 1111 Reg. Gen. 1409 del 11/01/2007, a favore della signora xxxxxxxxxxxx, sopra generalizzata, e contro il predetto xxxxxxxxxxxx.

 **ANNO 2007 - COMPRAVENDITA**

Atto di compravendita registrato a Cagliari in data 11/01/2007, repertorio n. 20.669, raccolta n. 6.991 dalla Dr.ssa Paola Ghiglieri, Notaio in Villacidro, sono presenti:

- xxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxx il giorno xxxxxxxx, residente a xxxxxxxxxxx alla via xxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, residente a xxxxxxxxxxx alla via xxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxx il giorno xxxxxxxx, residente a xxxxxxxxxxx alla xxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxx

La signora xxxxxxxxxxx dichiara di vendere, con ogni obbligo di legge, ai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, che accettano e acquistano, in comune e per quote uguali, la piena e perfetta proprietà del seguente immobile in Comune di Villacidro, fabbricato ad uso civile abitazione avente accesso dalla via Gennargentu civico 14 (in catasto via Gennargentu civico 12), disposto su piano seminterrato, piano terreno e piano primo, piani tra loro collegati a mezzo di una scala interna, composto al piano seminterrato, da cantina con annesso cortile di pertinenza, al piano terreno, da disimpegno, tre camere, bagno e locale di sgombero, il tutto confinante con proprietà Cogotti, con la via Don Bosco e con la predetta via Gennargentu. Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U.:

- Sezione F, foglio 1, mappale 2007, Categoria A/2, classe 5, vani 8,5, rendita catastale Euro 570.68.

 **ANNO 2018 - IPOTECA VOLONTARIA**

Presentazione n.253 del 11/01/2007, Registro generale n. 1410, Registro particolare n. 186.

Ipoteca volontaria derivante da 176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale 90.000,00 Euro, tasso di interesse annuo 5,4%, tasso interesse semestrale 2,665%, spese 90.000,00 euro, totale 180.000,00 Euro. I soggetti sono i seguenti:

A favore:

Banca di Sassari SPA, con sede a Sassari (SS) Codice Fiscale

01583450901.

Contro:

- xxxxxxxxxxxxxxxx nato il xxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx), codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, proprietà per la quota ½

- xxxxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx

Presentazione n.254 del 11/01/2007, Registro generale n. 1411, Registro particolare n. 1112.

Ipoteca volontaria derivante da 126 costituzione di vincolo

A favore:

Regione autonoma della Sardegna con sede a Cagliari, codice fiscale 80002870923.

Contro:

- xxxxxxxxxxxxxxxx nato il xxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx), codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, proprietà per la quota ½

- xxxxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx

Ai sensi dell'articolo 7 della L.R.n.32 del 30.12.1985 e successive modifiche i signori xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx si sono

impegnati a non alienare e a non locare l'alloggio e ad abitarlo personalmente, in maniera stabile e continuativa per un periodo di anni cinque decorrenti dalla data di inizio dell'ammortamento del finanziamento loro concesso dalla Banca di Sassari SPA.

 **ANNO 2021 – PIGNORAMENTO**

Atto giudiziario – Nota di trascrizione. Registro generale n. 4891, registro particolare n. 3662 del 22/02/2021. Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari.

Numero di repertorio 86, Autorità emittente UNEP Tribunale di Cagliari, codice Fiscale 92110450928. Atto esecutivo o Cautelare, 726 - Verbale di pignoramento immobili.

A favore:

Banco di Sardegna S.P.A. - Sede di Cagliari, codice fiscale 01564560900

Contro:

- xxxxxxxxxxxxxxxx nato il xxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx), codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per la quota ½

- xxxxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx.

Nella procedura esecutiva incardinata dinanzi il tribunale di Cagliari con l'atto di pignoramento trascritto con la presente nota, la BPER Credit Management SCPA, con Sede in Modena via S. Carlo n. 16 C.F. 03667810364, in persona del direttore generale, dott. Sibilla Giuseppe, in forza di procura speciale del notaio dott. Franco Soli del

20 giugno 2017 Rep. 46080/14051, agisce quale mandataria in nome e per conto di Banco di Sardegna SPA.



Conclusioni

A seguito delle verifiche effettuate, si conferma la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.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;

RISPOSTA AL QUESITO

Le mappe censuarie risultano allegate alla presente relazione.

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

RISPOSTA AL QUESITO

L'atto di provenienza ultraventennale, ovvero l'atto di compravendita del 1949; La dichiarazione di successione del 2005 - nota di trascrizione; l'atto di compravendita del 2007; l'ipoteca volontaria del 2007 - Nota di trascrizione; 2018 Ipoteca Giudiziale – Nota di trascrizione; 2021 Verbale di Pignoramento – Nota di trascrizione.

Gli atti sono riportati in allegato alla presente relazione.



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.;

RISPOSTA AL QUESITO

I certificati di stato civile della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sono allegati alla presente relazione.

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.);

RISPOSTA AL QUESITO

L'immobile è situato in Comune di Villacidro, all'interno del centro storico del paese, non lontano dal Municipio.

Il più ampio fabbricato si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo.

Il piano seminterrato si trova allo stato grezzo, privo di rifiniture quali intonaco e tinteggiatura. La conformazione dello stesso corrisponde allo stato assentito del progetto approvato.

Dall'ingresso al piano terra gli ambienti si suddividono in soggiorno con affaccio sulla cucina, cucina, disimpegno, bagno e ripostiglio. Gli spazi interni sono distribuito diversamente rispetto al progetto approvato. Nessuna pratica edilizia risulta presentata per la variazione dello stato dei luoghi.

In generale, nell'immobile non sono presenti difformità che eccedono il 2% delle tolleranze edilizie.

Dalla scala presente al piano terra si raggiunge il primo piano, suddiviso in quattro camere da letto e un bagno, la situazione trova completa corrispondenza nel progetto approvato.

Esternamente, al piano terra, interrato rispetto all'accesso dalla via Gennargentu, è presente un piccolo locale di sgombero, posto in aderenza al fabbricato residenziale e al muro perimetrale nel lato della via Gennargentu, al di sotto del livello di quest'ultima, non visibile al passaggio dalla suddetta via. Lo stesso non è presente nel progetto approvato, ma è rappresentato correttamente nella planimetria catastale.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Gennargentu, al civico n. 14.

La casa risulta rifinita, ma necessita di diversi interventi di manutenzione (come il ripristino di intonaci esterni e tinteggiature). Il solaio di copertura è a doppia falda, rivestito con tegole marsigliesi.

L'impianto elettrico è sottotraccia, ma al piano seminterrato, pur

essendo spartano, corre esterno alla muratura. Gli infissi esterni sono in legno, sono presenti avvolgibili in pvc color legno. Le pareti della cucina e del bagno sono rivestite in ceramica. Il bagno è completo e per l'ACS viene utilizzato uno scaldabagno elettrico, collegato al solo piano terra. Il bagno del primo livello è privo di ACS. È presente un camino al piano terra con inserto camino-caldia, che consente di riscaldare gli ambienti al piano terra con dei radiatori, presenti in tutti gli ambienti. Al piano superiore non è presente alcun impianto di climatizzazione o riscaldamento.

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;*

RISPOSTA AL QUESITO

La descrizione degli immobili che si evince dall'Atto di Pignoramento notificato è la seguente:

Comune di Villacidro, via Gennargentu n.14, catasto fabbricati, sezione F, foglio 1, particella 2007, categoria A/2, classe 5. Vani 8,5.

Nella nota di trascrizione è indicato il civico 12 e non il 14 poiché lo stesso, al catasto è identificato con il civico 12.

Con la sola eccezione del numero civico, la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento consente comunque l'individuazione univoca del fabbricato. Il sottoscritto è a disposizione dell'Ill.mo sig. Giudice qualora si renda necessaria la modifica del numero civico presso l'U.T.E.

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;

RISPOSTA AL QUESITO

È necessaria una variazione catastale per diversa distribuzione interna degli spazi al piano terra. Il sottoscritto è a disposizione dell'Ill.mo sig. Giudice qualora si renda necessaria la modifica della distribuzione planimetrica presso l'U.T.E.

5) 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;

RISPOSTA AL QUESITO

Il fabbricato è ubicato nel territorio comunale di Villacidro. Nel PUC del Comune di Villacidro ricade in zona urbanistica A, centri di antica prima formazione. A seguito dell'accesso agli atti, è stato reperito il

nulla osta per l'esecuzione di lavori edili e le tavole del progetto approvato riferite all'immobile oggetto di consulenza alle quali si farà riferimento per la valutazione della conformità urbanistica.

In particolare è stato rinvenuto il seguente atto:

- Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili. Prot. n.1787, pratica n.78/73 del 18 aprile 1973

A seguito del sopralluogo e dell'esame delle carte progettuali agli atti del Comune di Villacidro, si può affermare che esistono delle difformità rispetto alla situazione assentita agli atti dell'Amministrazione Comunale, al piano terra la disposizione degli spazi interni è diversa rispetto alla situazione assentita, è presente un locale di sgombero al piano terra ricavato a seguito degli scavi nel corso della costruzione dell'immobile. Non si rilevano modifiche di prospetto.

6) *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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

RISPOSTA AL QUESITO

Il bene risulta già perfettamente individuato, che risulta evidentemente, essere un unico lotto.

7) *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;

RISPOSTA AL QUESITO

L'immobile è pignorato per intero. I proprietari sono i seguenti:

- xxxxxxxxxxxxxxxx nato il xxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx), codice

fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà per la quota ½

- xxxxxxxxxxxxxxxx nata il xxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale

xxxxxxxxxxxxxxxx

8) 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);

RISPOSTA AL QUESITO

L'immobile è occupato dal debitore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

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

RISPOSTA AL QUESITO

L'immobile è occupato dal sig. xxxxxxxxxxxxx, ma il sottoscritto non ha reperito alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

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

RISPOSTA AL QUESITO

Il bene oggetto di consulenza è ubicato nel centro storico matrice del Comune, oltre a questo, per il bene oggetto di consulenza non si rileva la presenza di vincoli artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

11) 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;

RISPOSTA AL QUESITO

I beni oggetto di consulenza non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

12) *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;*

RISPOSTA AL QUESITO

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della C.T.U. e sulla base delle indagini di mercato svolte, si procede con la determinazione del valore commerciale del bene secondo il criterio di stima sintetica basato sul valore di mercato. Per completare le informazioni necessarie alla formulazione della stima sono stati presi in considerazione i dati prodotti dalle fonti che si riportano nel seguito:

- l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che fornisce i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari attraverso le fonti di rilevazione: le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valore

significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, eccetera. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni;

- l'ISTAT, Istituto Nazionale di Statistica che fornisce l'indice del costo di costruzione.

Oltre al conforto dell'esperienza professionale sono state sentite le agenzie immobiliari operanti sul territorio, alcuni tecnici della zona e consultate le pubblicazioni specializzate, anche a diffusione locale.

L'edificio esaminato è ubicato al centro abitato di Villacidro, nel centro di prima e antica formazione, in prossimità del municipio. La posizione è fattore che consente di trovare un'interessante collocazione sul mercato, malgrado la zona risenta dell'attuale stasi delle compravendite, valida anche per le locazioni. La valutazione sarà espressa per confronto con le occasioni di vendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'oggetto della stima. Dai dati dell'Agenzia del Territorio – banca dati delle quotazioni immobiliari (primo semestre 2022), è risultato, per immobili consimili a quello oggetto di perizia, ovvero immobili residenziali, B1/Centrale/Centro storico, un prezzo di vendita compreso tra i 650,00 e 850,00 Euro per m² di superficie commerciale.

Dai dati rilevati presso professionisti ed agenzie immobiliari operanti nella zona, è risultato, per immobili consimili a quello oggetto di perizia, un prezzo di vendita che non conferma i dati dell'agenzia del

territorio e compreso tra i 720,00 ed gli 800,00 Euro per m² di superficie commerciale riferito ad immobili di tipologia simile.

Nel caso in esame, oltre ai fattori intrinseci di cui si è già detto, occorre considerare lo stato di conservazione dell'immobile che si presenta in discreto stato di manutenzione.

Tra i fattori estrinseci, la posizione all'interno del centro storico di Villacidro.

I raffronti eseguiti a completamento dell'istruttoria, consentono di assumere un valore di mercato medio tra quelli rilevati dal mercato immobiliare e pari a 746,00 Euro per metro quadrato di superficie commerciale. Determinazione della superficie commerciale.

Il computo delle superfici commerciali ragguagliate determina:

Superfici interne (PT- P1)	m ²	144,74
Muri perimetrali	m ² (50%)	11,03
Giardino	m ² (10%)	20,67

Superficie ragguagliata m² 176,44

Superficie ragguagliata totale m² **176,44**

Il valore di mercato che consegue dalle valutazioni espresse è pari ad Euro (746,00 x 176,44) = Euro 131.624,24

(centotrentunmilaseicentoventiquattro/quaranta).

Da tale somma saranno da detrarre i costi per il ripristino della regolarità urbanistica e consistenti in:

- sanzione per mancata SCIA – Euro 500,00

- redazione progetto e pratica SUAPE di mancata SCIA – Euro 2.000,00
- lavori per l'eliminazione del locale di sgombero al piano terra - chiusura aperture – Euro 3.000,00

Pertanto il valore finale di stima che ben rappresenta l'immobile oggetto di consulenza sarà pari ad Euro 126.124,24, che si

arrotondano in **Euro 125.000,00 (diconsi Euro cento venticinque mila).**

13) *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;*

RISPOSTA AL QUESITO

Il presente quesito non trova applicazione sui beni oggetto di consulenza.

IV. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene aver assolto il mandato conferitogli dall'III.^{ma} Giudice. In particolare il sottoscritto ha:

- restituito i risultati delle indagini svolte nella presente relazione nella quale è data compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- recapitato a mezzo di posta elettronica, copia del proprio elaborato al creditore procedente ed al debitore.

