

TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 569 c.p.c. Ing. Accalai Christian, nell'Esecuzione Immobiliare 349/2022 del R.G.E.

promossa da:

Codice fiscale:
con sede in viale

contro:

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	pag.3
Premessa	pag.6
Risposta quesito 1	pag.6
Risposta quesito 2	pag.6
Risposta quesito 3	pag.8
Risposta quesito 4	pag.8
Risposta quesito 5	pag.9
Risposta quesito 6	pag.11
Risposta quesito 7	pag.13
Risposta quesito 8	pag.13
Risposta quesito 9	pag.13
Risposta quesito 10	pag.13
Risposta quesito 11	pag.14
Risposta quesito 12	pag.14
Risposta quesito 13	pag.14
Risposta quesito 14	pag.15
Risposta quesito 15	pag.15



INCARICO

Con provvedimento del 23/05/2023 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Flaminia Ielo, il sottoscritto Ing. Accalai Christian, con studio in Via Amsterdam, 16 - 09028 - Sestu (CA), email ing.accalai@gmail.com, PEC christian.accalai@ingpec.eu, Tel. 347 6860850, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Si riportano di seguito i quesiti posti dal Giudice:

1) provveda, prima di tutto, ad 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 inadeguati;
 - 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 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.

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

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli 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;



PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento, in base all'atto di pignoramento, è costituito dal seguente immobile:

- Appartamento ad uso civile abitazione, posto a piano terra, della consistenza di 5 vani, con annessi due balconi, censito al Catasto dei Fabbricati del comune di S.Antioco al foglio 13, particella 3026, subalterno 13, categoria A/3, classe 1, vani 5, superficie catastale 89 mq, R.C. euro 284,05

Si fa presente che, come risulta dall'Atto di Pignoramento presente in Atti, il mutuo ragione del credito fu concesso dalla società Barclays Bank PLC ai signori: [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] con Atto a rogito del Notaio Manuela Desogus in data 28/12/2011. Che la società Che Banca! S.p.a. risulta cessionaria di tale Contratto in forza del Contratto di Cessione a ministero del Notaio Andrea Costa in data 26/08/2016. Che essendo il signor [REDACTED] comproprietario del bene oggetto di perizia, deceduto in S.Antioco il 29/06/2013 furono chiamati all'eredità il coniuge, signora [REDACTED] ed il figlio minore [REDACTED], nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED]. Che la società Che Banca! S.p.a. non avendo rinvenuto nel Registro delle Successioni tenuto presso il Tribunale di Cagliari e nei registri dei beni immobiliari trascrizioni di accettazione o rinuncia all'eredità ha chiesto al Tribunale di Cagliari nomina di un curatore dell'eredità giacente e che in data 11/05/2020 il Tribunale di Cagliari ha nominato curatore dell'eredità giacente l'avv. [REDACTED] del Foro di Cagliari.

RISPOSTA AL QUESITO N.1

"Provveda, prima di tutto, ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'ufficio"

Si è provveduto a consegnare a mano all'esecutata sig.ra [REDACTED] l'informativa per il debitore in data 08/01/2024.

RISPOSTA AL 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;

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 individuazione 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."

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile del Notaio Giulia Barbagallo. La check list, allegata alla presente relazione riassume in forma dettagliata i principali controlli effettuati sulla documentazione presente in atti e sugli altri dati necessari alla procedura.

In data 30/12/2023 si è richiesta e ottenuta Visura storica catastale (che si allega alla presente Relazione). Si allega altresì l'atto di acquisto datato 28/12/2011.

Si riporta di seguito l'elenco richiesto di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1) ISCRIZIONE del 30/12/2011 n.ri 38998/6541

Notaio Desogus Manuela rep. 1078/826 del 28/12/2011

Ipoteca volontaria

A favore di: [REDACTED], con sede a Milano P.I. [REDACTED]

Contro: [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] nata il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Gravante su: immobile in comune di S.Antioco, catasto Fabbricati, foglio 13, particella 3026, sub.13, cons. 5 vani, via Fra Ignazio 34, piano terra.

2) TRASCRIZIONE del 02/12/2022 n.ri 39320/29243

Verbale di pignoramento immobile

A favore di: [REDACTED] S.P.A, P.I. [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

- IMMOBILE UBICATO IN S.ANTIOCO, VIA FRA IGNAZIO 34

L'immobile in S.Antioco, catasto Fabbricati, foglio 13, particella 3026, sub.13, cons. 5 vani, via Fra Ignazio 34, piano terra risulta pervenuto:

- a [REDACTED] ed [REDACTED] in piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione legale dei beni per atto di compravendita del 28/12/2011 rep.1077/825, notaio Desogus Manuela di S.Antioco (CA), trascritto il 30/12/2011 ai nn.38997/28282 da potere di [REDACTED] nato il 23/3/1949 a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

- Al sig. [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 28/03/2011 rep.802/625, notaio Desogus Manuela di S.Antioco, trascritto il 31/3/2011, ai nn.8926/6319 da potere di [REDACTED], nato il 23/10/1949 a [REDACTED], c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il 22/07/1945, c.f. [REDACTED] quale bene personale



- a [REDACTED] e [REDACTED], dapprima la quota di 1/6 ciascuno, era pervenuta per successione legittima in morte della sig.ra [REDACTED], nata il 08/08/1922 a [REDACTED] c.f. [REDACTED], deceduta il 05/02/2009, dichiarazione di successione del 07/12/2009 n.73 vol.9990, pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO IGLESIAS, trascritta il 15/03/2010 nn.8832/5699 e successive atto del 28/03/2011 num.rep. 802/625, notaio Desogus Manuela sede S.Antioco, trascritto come accettazione tacita di eredità in data 31/03/2011 ai nn.8927/6320 a favore dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e contro [REDACTED].

La sig.ra [REDACTED] risulta di stato civile libero come da certificato di stato civile che si allega.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- IMMOBILE UBICATO IN S.ANTIOCO, VIA FRA IGNAZIO 34

RISPOSTA AL QUESITO N.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.)"

VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato, cui si è potuto accedere alla presenza della proprietaria sig.ra [REDACTED] in data 08/01/2024, è situato in comune di S.Antioco, con accesso al n.34 di via Fra Ignazio, individuabile catastalmente al Catasto Fabbricati: sez.A, foglio 13, part.3026, sub.13.

Si tratta di un appartamento a piano terra di una palazzina con ingresso sulla via Fra Ignazio al n.34. L'ingresso dà su un corridoio alla cui sinistra è presente una cucina. Di fronte un soggiorno. A destra la zona notte composta da due camere ed un bagno. L'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione molto approssimative come si può evincere anche dalla documentazione fotografica. La superficie calpestable dell'appartamento è di circa 75 mq.

La pavimentazione interna è in gres porcellanato.
Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera.
Riscaldamento mediante stufe elettriche e uno split nel bagno.
Scaldabagno elettrico.
Impianto elettrico in parte con canaletta esterna.

RISPOSTA AL QUESITO N.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"

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento:



- Appartamento ad uso civile abitazione, posto a piano terra, della consistenza di 5 vani, con annessi due balconi, censito al Catasto dei Fabbricati del comune di S.Antioco al foglio 13, particella 3026, subalterno 13, categoria A/3, classe 1, vani 5, superficie catastale 89 mq, R.C. euro 284,05

È conforme alla descrizione attuale del bene

RISPOSTA AL QUESITO N.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”

L'immobile oggetto di pignoramento è accatastato e non sono presenti difformità per cui non è necessario alcun aggiornamento catastale.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- IMMOBILE UBICATO IN S.ANTIOCO, VIA FRA IGNAZIO 34

Per la determinazione della superficie commerciale si è utilizzato come riferimento la Norma UNI 10750/2005 “Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate” che, per quanto non sia Norma di Legge, costituisce un chiaro riferimento per gli operatori del settore immobiliare. In criteri indicati in questa Norma sono del tutto analoghi a quelli utilizzati dalla Camera di Commercio di Cagliari e dall'Agenzia del territorio.

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% dei muri perimetrali esterni;
- 50% dei muri perimetrali comuni;
- 100% delle pareti divisorie interne;
- 60% delle verande;
- 25% di balconi lastrici solari fino a 25 mq + 10% dell'eccedenza;
- 35% di terrazze e loggiati fino a 25 mq + 10% dell'eccedenza;
- 10% di giardini e aree di pertinenza fino a 25 mq + 2% dell'eccedenza.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie calpestabile:	72,00 mq
Pareti divisorie interne:	4,00 mq
Percentuale muri perimetrali:	5,00 mq
Percentuale balconi:	<u>2,00 mq</u>



Totale superficie commerciale = 83,00 mq

DATI CATASTALI

- IMMOBILE UBICATO IN S.ANTIOCO, VIA FRA IGNAZIO 34

Catasto Fabbricati:

Comune di S.Antioco

Foglio 13 Particella 3026 Sub.13 Categoria A/3 Rendita 284,05 Piano T

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- IMMOBILE UBICATO IN S.ANTIOCO, VIA FRA IGNAZIO 34

Periodo	Proprietà	Dati catastali
FOGLIO 13 PART.3026 SUB.13		
Dal 30/06/1987 al 06/02/1996	Gestione INA CASA	Catasto Fabbricati F.13 Part.3026 sub.13
Dal 06/02/1996 al 05/02/2009	<p>██████ nato a ██████ (C.F. ██████)</p> <p>██████ nata a ██████ il ██████ (C.F. ██████)</p> <p>Entrambi proprietà per 1/2</p>	Catasto Fabbricati F.13 Part.3026 sub.13
Dal 05/02/2009 al 03/03/2011	<p>██████ nato a ██████ il ██████ (C.F. ██████)</p> <p>Proprietà per 4/6</p> <p>██████ nato a ██████ il ██████ (C.F. ██████)</p> <p>██████ nata a ██████ il ██████ (C.F. ██████)</p> <p>Entrambi proprietà per 1/6</p>	Catasto Fabbricati Fg.13 part.3026 sub.13
Dal 03/03/2011 al 28/03/2011	<p>██████ nato a ██████ il ██████ (C.F. ██████)</p> <p>██████ nata a ██████ il ██████ (C.F. ██████)</p> <p>Entrambi proprietà per 1/2</p> <p>██████ nato a ██████ il ██████</p>	Catasto Fabbricati Fg.13 part.3026 sub.13



Dal 28/03/2011 al 28/12/2011 [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
Proprietà per 1/1
Catasto Fabbricati
Fg.13 part.3026 sub.13

Dal 28/12/2011 al 29/06/2013 [REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] (C.F. [REDACTED])
[REDACTED] nata a [REDACTED] il
22.11.1966 (C.F. [REDACTED])
Entrambi proprietà per 1/2
Catasto Fabbricati
Fg.13 part.3026 sub.13

Dal 29/06/2013 a oggi [REDACTED] nato a [REDACTED] il
[REDACTED] (C.F. [REDACTED])
Proprietà per 1/4
Catasto Fabbricati
Fg.13 part.3026 sub.13

[REDACTED] nata a [REDACTED] il
22.11.1966 (C.F. [REDACTED])
Proprietà per 3/4

NORMATIVA URBANISTICA

- IMMOBILE UBICATO IN S.ANTIOCO, VIA FRA IGNAZIO 34

RISPOSTA AL QUESITO N.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"



L'immobile oggetto di pignoramento è situato in zona omogenea B/2 "Completamento Residenziale" del PUC di S.Antioco. parte relativamente più recente delle zone di completamento residenziale su isolati di minore importanza rispetto a quelli della sottozona B1.

Per tale zona il PUC prevede:

- Indice fondiario: 3 mc/mq
- Altezza massima 10,50 m

REGOLARITÀ EDILIZIA

- IMMOBILE UBICATO IN S.ANTIOCO, VIA FRA IGNAZIO 34

Per poter verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia si è fatta richiesta di accesso agli atti al Comune di S.Antioco e ad AREA Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa, in quanto l'immobile faceva parte del patrimonio ex-INA casa alienato nel 1996, senza però riuscire ad ottenere il Progetto dell'immobile ma solamente:

Dal Comune:

- Relazione a firma del geom. Delussu del 25/5/1987 riguardante lo spostamento di tramezzi interni
- Planimetria relativa al medesimo spostamento di tramezzi interni
- Lettera di trasmissione documentazione relativa allo stesso spostamento di tramezzi interni a firma del proprietario di allora sig. [REDACTED]

Da AREA:

- Risposta dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa alla richiesta di accesso agli atti.

Dal materiale esaminato e dal sopralluogo effettuato non si ritiene di riscontrare la presenza di abusi edilizi tranne che per quanto riportato nella risposta del Comune alla domanda di accesso agli Atti secondo cui la pratica di condono edilizio n.1252/85, relativa allo spostamento di un tramezzo interno è a tutt'oggi non definitiva. Si ritiene quindi di stimare in 1000,00 euro i costi da sostenere, comprese eventuali spese tecniche, per chiudere la pratica di sanatoria ed ottenere la concessione edilizia in sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



RISPOSTA AL QUESITO N.7

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

E' possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

RISPOSTA AL QUESITO N.8

“Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo 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'immobile risulta pignorato per intero.

STATO DI OCCUPAZIONE**RISPOSTA AL QUESITO N.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)”

Il bene è occupato dai proprietari, sig.ra [REDACTED] con il figlio minore [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO N.10

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

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano presenti vincoli od oneri condominiali.



RISPOSTA AL QUESITO N.11

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

Sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

SERVITÙ

RISPOSTA AL QUESITO N.12

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

Dalle verifiche fatte non risulta che i beni pignorati siano gravati da alcun censo, livello o uso civico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO

- Appartamento ad uso civile abitazione, posto a piano terra, della consistenza di 5 vani, con annessi due balconi, censito al Catasto dei Fabbricati del comune di S.Antioco al foglio 13, particella 3026, subalterno 13, categoria A/3, classe 1, vani 5, superficie catastale 89 mq, R.C. euro 284,05

RISPOSTA AL QUESITO N.13

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

Per procedere alla determinazione del valore dell'immobile, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà assume in libero mercato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di adottare il metodo di stima sintetico detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq). Nel caso in esame il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare: tecnologia costruttiva, luce ed altezza, ubicazione, vetustà,



caratteristiche tecniche e di finitura, stato d'uso e manutenzione, funzionalità distributiva e condizioni di mercato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcune agenzie immobiliari operanti nella zona e considerato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativo alle compravendite del I semestre 2023 è stata stabilita per gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di perizia una valutazione unitaria pari a 605,00 €/mq alla quale si è giunti partendo da un valore a mq per immobili in condizioni ottimali situati in prossimità di quello oggetto di perizia pari a 850,00 €/mq e procedendo a successive riduzioni come sotto riportato:

- Coeff. Di riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto 0,95
- Coeff. Di riduzione per stato di uso e manutenzione 0,75
- Coeff. Di riduzione per lo stato di possesso 1,00
- Coeff. Di riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili 1,00

$850 \times 0,95 \times 0,75 = 605,00 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Immobile in S.Antioco via Fra Ignazio 34	83,00 mq	605,00 €/mq	€ 50.215,00	100,00	€ 50.215,00

Totale lotto 1: € 50.215,00

Tenendo conto anche degli oneri di regolarizzazione urbanistica (€ 1000,00 come stimato rispondendo al quesito n.6) il valore dell'immobile pignorato viene valutato in € 49.215,00.

RISPOSTA AL QUESITO N.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"

Dalle informazioni acquisite non risulta che sugli immobili gravino spese fisse di gestione o manutenzione, né spese straordinarie già deliberate o spese condominiali non pagate.

RISPOSTA AL QUESITO N.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"

Si è predisposta la check list richiesta, la si è depositata in modalità telematica, si è predisposto un foglio riassuntivo in formato word che è allegato alla presente perizia.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 23/04/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Accalai Christian

