

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N°98/2023

Creditore Procedente:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro:

[REDACTED]

G.E.: DOTT.SSA SILVIA COCCO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico D'ufficio

Ing. Manuela Arippa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio Pagina 1 di 21
Ing. Manuela Arippa



In data 29/06/2023 la Dott.ssa Silvia Cocco, Giudice Delegato alla Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare N°98/2023 la sottoscritta Ing. Manuela Arippa, nata a Cagliari il 27/02/1982, con studio professionale in Quartu Sant'Elena, via Cagliari n°249, iscritta all'albo dell'Ordine Degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°7442.

In tale occasione, la sottoscritta prestava giuramento di rito e la S.V. Ill.ma provvedeva a renderla edotta sulla natura dell'incarico formulando i quesiti che seguono:

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

pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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 eseguito 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, concemente 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 nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it";
- 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.

Immobile pignorato

Unità immobiliare sita nel Comune di Serdiana, via Cagliari snc
N.C.E.U.: Foglio 38, part. 570, sub. 3
Intestato alla [REDACTED]

Svolgimento dell'incarico

La sottoscritta, al fine di formulare le risposte ai quesiti posti, ha eseguito, previo studio della pratica, tutte le ricerche e gli accertamenti ritenuti necessari ed opportuni di seguito descritti.

Nell'atto di pignoramento immobiliare, l'immobile pignorato, con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessioni è descritto come segue:

Consulenza Tecnica d'Ufficio Pagina 6 di 21
Ing. Manuela Arippa

"[...] nella sua totale consistenza, con tutti i frutti, gli annessi e connessi, adiacenze, dipendenze, pertinenze ed accessori, con tutti i diritti e con quanto vi esista ed insista attualmente e vi fosse in seguito introdotto e trasportato e che possa ritenersi o reputarsi immobile ai sensi di legge, benché non specificatamente indicato nel presente atto, e di cui si fornisce la descrizione che segue:

- unità immobiliare costituita da uso abitativo facente parte del fabbricato a schiera sito nel Comune di Serdiana, alla via Cagliari, composta al piano terra di ingresso-soggiorno, cucina, antibagno, bagno e veranda ed al primo piano di tre camere, disimpegno, bagno e due balconi, con antistante e retrostante cortile di pertinenza esclusiva, confinante nell'insieme con proprietà ██████████, con proprietà ██████████ e con passaggio comune.

Detta unità immobiliare risulta distinta al NCEU al Foglio 38, mappale 570, subaltemo 3, categoria A/2, classe 6, vani 6,5."

Esaminati i documenti, la sottoscritta ha provveduto ad effettuare ulteriori verifiche consultando le banche dati della Conservatoria dei RR.II. di Cagliari, ricavando l'elenco aggiornato delle iscrizioni e delle trascrizioni a favore e contro in merito all'immobile pignorato.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Serdiana, a seguito di richiesta trasmessa via pec, ha rilasciato in copia i documenti utili allo svolgimento dell'incarico assegnato.

Il giorno 18/10/2023 si è eseguito l'accesso all'immobile e si sono potuti svolgere i rilievi del caso.

Tutto ciò premesso

Il CTU, salvo elementi o dati ad esso sottaciuti, riscontrati gli atti, i documenti di causa o pignoramento ed effettuati gli accertamenti propedeutici alla formulazione della risposta ai quesiti richiesti, reperita e valutata altresì ogni altra informazione utile, presenta la seguente relazione tecnica quale risposta ai quesiti richiesti:

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

[REDACTED] 06, repertorio 4068/2306, portante ip [REDACTED] 33 di particolare e 30044 di generale. Ipoteca volontaria a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede legale in Roma, la quale ha concesso ai [REDACTED]

[REDACTED] un mutuo di euro 95.000,00, garantito da ipoteca di euro 190.000,00 e da immobile sito nel Comune di Serdiana distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 38 mappale 570 subalterno 3 categoria A2 di vani 6,5-.

>Atto Giudiziario, notificato da Ufficiale Giudiziario, 27 marzo 2023, repertorio 860 / 2023, portante atto cautelare, trascritto in data 05 aprile 2023 ai numeri 8471 di particolare e 11616 di generale.

[REDACTED] no [REDACTED] a favore Banca Nazionale del L [REDACTED] legale in Roma, contro la Signora [REDACTED] 1971, sopra immobile sito nel Comune di Serdiana - Via Cagliari, distinto nel Catasto

Con il presente atto pubblico i Signori [REDACTED] gennaio 1952, [REDACTED] nato a Cagliari in data 11 novembre 1922, [REDACTED] piena proprietà [REDACTED] a Dollanova in data 27 ottobre 1958, che accetta ed acquista in regime di comunione de residuo, terreno sito nel Comune di Serdiana alla Via Cagliari identificato in Catasto Terreni al Foglio 38 mappale 46 di metri quadri 728.

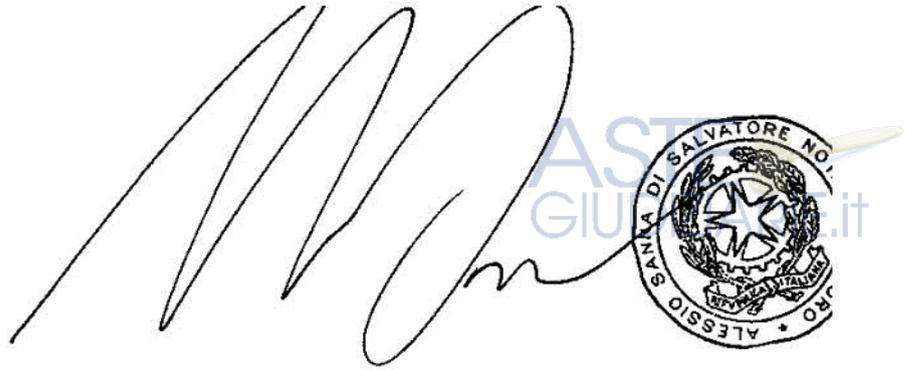
Provenienza per i dante causa:

Atto pubblico rogito dal Notaio Luigi De Riso in data 09 aprile 1990, raccolta 6226, portante compravendita, trascritto in data 24 aprile 1990 ai numeri 8455 di particolare e 11351 di generale.

Con il presente atto pubblico i Signori [REDACTED] gennaio 1952, [REDACTED] acquistano in Serdiana località TERRA FORTESA, terreno distinto in Catasto Terreni al

Con il presente atto pubblico i Signori [REDACTED] [REDACTED] data 02 [REDACTED] in data 11 novembre 1933, vendono la piena proprietà al [REDACTED] accetta ed acquista in regime di comunione de residuo, terreno sito nel Comune di Serdiana alla Via Cagliari identificato in Catasto Terreni al Foglio 38 mappale 46 di metri quadri 728.





The image shows a handwritten signature in black ink, followed by a circular official seal. The seal features a central star and is surrounded by the text 'ALESSIO SANA DI SALVATORE NO.' and 'TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI'.



The logo for Aste Giudiziarie.it, featuring the text 'ASTE GIUDIZIARIE.IT' in blue and a small illustration of a gavel.

La sottoscritta ha effettuato un'ispezione presso la C.RR.II. di Cagliari, al fine di verificare eventuali trascrizioni e iscrizioni successive all'atto di pignoramento dell'immobile oggetto della presente relazione. Non sono risultate ulteriori trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle descritte precedentemente.

È stato acquisito, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Serdiana, il Certificato di Stato Civile dell'esecutata dal quale risulta che la Sig. [REDACTED] alla data del 28/08/2023, è residente nel Comune di Monserrato nella Strada VI S'Ecca S'Arena n. 1 Lettera A. Risulta Coniugata con [REDACTED] a [REDACTED].

Risposta al quesito n. 3

A seguito della comunicazione tramite raccomandata A/R, la sottoscritta ha effettuato il sopralluogo nell'immobile pignorato, il giorno 18/10/2023, alla presenza dei Sigg. [REDACTED].

La proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione è pervenuta alla Sig.ra [REDACTED] per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] per effetto dell'atto di compravendita del 11/07/2006 dal Dott. Claudia Perra Notaio in Dolianova, trascritto il 12/07/2006 – Registro Particolare 20002 Registro Generale 30043 Repertorio 4067/2305 del 11/07/2006, per Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni per effetto dell'atto di compravendita del 08/04/2011 dal Dott. Claudia Perra Notaio in Dolianova,

Consulenza Tecnica d'Ufficio Pagina 10 di 21
Ing. Manuela Arippa



trascritto il 13/04/2011 – Registro Particolare 7441 Registro Generale 10609 Repertorio 6573/4469 del 08/04/2011.

L'unità immobiliare è costituita da abitazione di tipo civile, ubicata nella via Cagliari snc nel Comune di Serdiana (CA).

L'immobile fa parte di un condominio costituito da quattro singole unità abitative destinate a civile abitazione, risulta in condivisione il passaggio condominiale. Si accede all'immobile dal passaggio condominiale con ingresso nella via Cagliari 15/B. L'immobile oggetto della procedura risulta essere la seconda abitazione nel lato sinistro procedendo dall'ingresso condominiale nella via Cagliari.

Il lotto in questione risulta confinante a Sud con passaggio condominiale al quale si accede dalla via Cagliari n 15, ad Est e Ovest con altri immobili privati facenti parte dello stesso condominio, a Nord con lotto non edificato.

Il fabbricato, adibito a civile abitazione, è articolato su due livelli fuori terra. Sono presenti due spazi scoperti, uno anteriore e uno interno al quale si accede dalla cucina, entrambi adibiti a cortile.

L'immobile ha esposizione finestrata a Sud ed a Nord, risulta in aderenza a Est e ad Ovest. All'immobile si accede da passaggio condominiale con ingresso nella via Cagliari n. 15.

Gli ambienti interni sono disposti come segue:

Il piano terra, al quale si accede attraverso il cortile anteriore ed una veranda, è composto da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, disimpegno. Dalla cucina si accede al cortile sul retro.

Tramite scala presente nell'ingresso-soggiorno, si accede al Piano Primo composto da tre camere, bagno, disimpegno, una veranda alla quale si accede dal bagno ed un balcone al quale si accede dalla camera 3.

Sia esternamente che internamente l'abitazione appare ultimata e rifinita.

L'immobile, internamente, risulta rifinito al civile. I due piani sono pavimentati con rivestimenti di tipo commerciale, i quali appaiono in buono stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro, con persiane in alluminio in finto legno.

La porta d'ingresso è un portoncino blindato. Le scale interne sono rivestite in granito tipo sardo.

L'immobile è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognario.

La copertura è di tipo a falde inclinate realizzato in laterocemento.

Caratteristiche interne ed esterne sono state desunte dalle operazioni di osservazione effettuate durante il sopralluogo ed è stata guidata da tabelle elaborate precedentemente al sopralluogo.

Complessivamente lo stato d'uso e di conservazione dell'immobile è da considerarsi in condizioni buone, ma gli ambienti necessitano di opere di verniciatura; si evidenzia che al piano terra, nel disimpegno, l'intonaco si presenta lievemente deteriorato a causa di presunti fenomeni di umidità di risalita. In prossimità dell'architrave della finestra del soggiorno, si evidenzia il distacco di parte dell'intonaco. Nella parete sottostante la finestra del soggiorno, nel cortile sul fronte, sono presenti alcune lesioni nell'intonaco e nella muratura. Nella persiana della portafinestra della cucina si riscontra l'assenza di alcune lamelle orientabili. Il wc del bagno al Piano Primo presenta una filatura. Il portoncino blindato di accesso all'immobile, costituito da un rivestimento in legno, necessita di un intervento di manutenzione consistente nella riverniciatura.

Da quanto rilevato durante il sopralluogo, sono emerse lievi difformità rispetto al progetto approvato dal Comune di Dolianova. Tali difformità non comportano aumento di volumetria. Si riportano in allegato le planimetrie approvate con Concessione Edilizia n. 15/05 Protocollo N° 1122/05 del 09/03/2005 e rilievo fotografico in cui sono riportate le immagini di tutti gli ambienti; negli ulteriori allegati sono stati inseriti tutti i documenti rilasciati dagli Uffici competenti e dal Sig. [REDACTED]

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito in fase di sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando mediante un software cad vettoriale.



La Superficie calpestabile interna, al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne, delle verande, dei balconi e dei cortili, è di circa mq 87, così distribuita:

Nella tabella che segue, sono stati riportati i mq utili netti dei singoli ambienti che costituiscono l'immobile, come da rilievo effettuato.

Denominazione ambiente	Superficie utile netta
Piano Terra	Mq
Ingresso-soggiorno	24,75
Cucina	11,62
Bagno	4,93
Disimpegno	1,40
Piano Primo	
Disimpegno	2,13
Bagno	6,55
Camera 1 + cabina armadio	11,08 + 5,47 = 16,56
Camera 2	9,45
Camera 3	9,48
Totale	86,86

Complessivamente la superficie calpestabile interna è di circa 87,00 mq.

La veranda coperta al Piano Terra ha una superficie calpestabile di circa mq 5,98.

La veranda coperta al Piano Primo ha una superficie calpestabile di circa 2,22 mq

Le parti scoperte del lotto hanno una superficie calpestabile di circa (15,14+18,30), 33,44 mq.

Il balcone al Piano Primo ha una superficie calpestabile di circa 3,34 mq



La superficie commerciale dell'immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta determinata:

- dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici con tramezzi interni e tamponature perimetrali;
- dalle superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii, cortili e giardini;
- dalle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto, mansarde, seminterrati, ecc.).

In riferimento al bene pignorato, oggetto della presente relazione, la superficie commerciale è così determinata:

La superficie commerciale residenziale è di mq 109,55

Le superfici commerciali ponderate:

Veranda coperta P.T. mq 1,85 (6,16*30%)

Veranda coperta P.P. mq 0,77 (2,57*30%)

Balcone mq 0,98 (3,92*25%)

Area scoperta mq 3,54 (35,39*10%)

Complessivamente la superficie commerciale risulta essere di circa mq 116,69 arrotondato a 117 mq

Risposta al quesito n. 4

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dell'immobile e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Risposta al quesito n. 5

L'immobile risulta accatastato con i seguenti riferimenti:

- Comune di Serdiana, provincia di Cagliari, via Cagliari SNC piano T-1, censito al N.C.E.U. Foglio 38, particella 570, Sub 3, cat.A/2, classe 6, vani 6,5, rendita euro 386,05, COSTITUZIONE del 30/05/2006 Pratica n. CA0149176 in atti dal 30/05/2006 COSTITUZIONE (n. 1849.1/2006)

- Proprietà per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni della [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED]



Dal rilievo effettuato sono emerse alcune difformità tra la planimetria depositata al NCEU e lo stato di fatto, che si riportano di seguito:

- a) nella planimetria depositata al NCEU risultano due accessi all'immobile, uno carrabile ed uno pedonale. Allo stato di fatto risulta presente un unico ingresso carrabile con apertura di circa 2,95 m.
- b) Al Piano Terra:
 - non sono presenti i cinque gradini ed il pianerottolo alla stessa quota della cucina, previsti nella planimetria depositata al NCEU, per accedere al cortile adiacente alla cucina. Allo stato di fatto si accede al cortile dalla cucina attraverso un unico gradino;
 - la cucina risulta essere di circa 11,62 mq anziché 12,56 mq; il bagno risulta essere di circa 4,93 mq anziché 4,68 mq, come previsto nella planimetria depositata al NCEU;
- c) Al Piano Primo:
 - nella camera 1, allo stato di fatto non è presente la porta finestra che avrebbe dovuto permettere l'accesso alla veranda, come presente nella planimetria depositata al NCEU;
 - È stata realizzata una portafinestra nel bagno, anziché una finestra, per poter permettere l'accesso alla veranda;
 - nella camera 1, la finestra che si affaccia al cortile sul fronte, si trova in posizione diversa rispetto a quanto rappresentato nella planimetria depositata al NCEU;
 - nella camera 1, è stata realizzata una cabina armadio all'interno della quale si trova l'accesso ad un soppalco, realizzato sulla scala che collega il Piano Terra con il Piano Primo. Sia la cabina armadio che il soppalco non sono presenti nella planimetria depositata al NCEU.



Tali difformità potranno essere sanate con una pratica di aggiornamento planimetrico presso il N.C.E.U., a seguito di una pratica edilizia di accertamento di conformità con opere interne da presentare al Comune di Serdiana.



Risposta al quesito n. 6

Il terreno sul quale sorge il fabbricato oggetto del pignoramento, ricade attualmente nella zona urbanistica B di completamento urbano del PUC del Comune di Serdiana attualmente in vigore.

Relativamente al fascicolo edilizio riguardante il fabbricato in questione, sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n° 15/05 Pratica Edilizia N° 15/05 Protocollo N° 1122/05 del 09/03/2005 per eseguire in questo Comune, su un'area distinta in catasto al Foglio n° 38 mappale 46, i lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PLURIFAMILIARE
- Certificato di abitabilità N° 04/2006/bis del 25/07/2006

Confrontando lo stato attuale dell'immobile e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi rilasciati fino alla data odierna, sono state riscontrate alcune lievi difformità che non inficiano i requisiti igienico sanitari e non comportano aumento di volumetria:

- a) Nel progetto depositato ed approvato dal Comune di Serdiana risultano due accessi all'immobile, uno carrabile ed uno pedonale. Allo stato di fatto risulta presente un unico ingresso carrabile con apertura di circa 2,95 m.
- b) Al Piano Terra:
 - non sono presenti i cinque gradini ed il pianerottolo alla stessa quota della cucina, previsti in progetto, per accedere al cortile adiacente alla cucina. Allo stato di fatto si accede al cortile dalla cucina attraverso un unico gradino;
 - la cucina risulta essere di circa 11,62 mq anziché 12,56 mq; il bagno risulta essere di circa 4,93 mq anziché 4,68 mq, come previsto nel progetto approvato;



- Il caminetto previsto nel soggiorno è stato realizzato nella cucina;
- c) Al Piano Primo:
 - nella camera 1, allo stato di fatto non è presente la porta finestra che avrebbe dovuto permettere l'accesso alla veranda, come previsto nel progetto approvato dal Comune di Serdiana;
 - È stata realizzata una portafinestra nel bagno, anziché una finestra, per poter permettere l'accesso alla veranda;
 - nella camera 1, la finestra che si affaccia al cortile sul fronte, si trova in posizione diversa rispetto a quanto rappresentato nel progetto approvato;
 - nella camera 1, è stata realizzata una cabina armadio all'interno della quale si trova l'accesso ad un soppalco, realizzato sulla scala che collega il Piano Terra con il Piano Primo. Sia la cabina armadio che il soppalco non sono presenti nel progetto approvato.

Tali difformità potranno essere sanate con una pratica edilizia di accertamento di conformità con opere interne da presentare al Comune di Serdiana.

Risposta al quesito n. 7: Vendita in lotti

Si ritiene che il fabbricato, allo stato attuale, non sia suscettibile di divisione immobiliare, tanto da creare al suo interno più unità immobiliari e la formazione di più lotti vendibili.

Risposta al quesito n. 8: Divisibilità in natura

L'unità abitativa è intestata alla [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Risposta al quesito n. 9

L'immobile è attualmente occupato da [REDACTED], il quale vi risiede con la moglie e quattro figli minori in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo, della durata di 4 anni, stipulato con la debitrice eseguita in data 9 ottobre 2019 e registrato in data 22 novembre 2019 con canone stabilito pari ad euro 250,00 mensili, che si allega in copia. La scadenza di tale contratto era prevista in data 08/10/2023, in mancanza di comunicazione di disdetta motivata



da parte del contraente, entro 6 mesi prima della scadenza, è da considerarsi rinnovato per altri 4 anni, con **scadenza il 08/10/2027**.

Il canone di locazione, corrisposto anche dopo il pignoramento, risulta di 3000,00 euro annui (250,00 euro mensili), a favore del debitore.

Essendo l'atto di locazione stipulato e registrato prima della trascrizione del pignoramento, il contratto è da ritenersi **OPPONIBILE** alla procedura.

Per la tipologia di contratto locativo stipulato, la congruità è valutata in ragione dell'andamento del mercato immobiliare. Nel caso per cui si relaziona, l'immobile vede una superficie commerciale di circa 117 Mq, lo stato conservativo viene identificato come normale.

In mancanza di riferimenti per la zona R1/Extraurbana/agricola nella quale ricade l'immobile in questione, cautelativamente si fa riferimento ai valori della zona B1/centrale/centro abitato, abitazioni di tipo economico.

Facendo riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Cagliari per il Comune di Sordiana, Fascia Centrale, Codice di zona B1, Tipologia prevalente Abitazioni civili, Destinazione residenziale, nella quale si indica per l'anno 2019 – Semestre 2, valori di locazione Minimo 2,2 €/mq x mese - Massimo 2,8 €/mq x mese, si ritiene che, nel caso in questione, il **canone d'affitto corrisposto è congruo**.

Si ritiene di dover applicare un **deprezzamento** al valore dell'immobile pari al **20%**, in virtù del contratto di locazione in essere, in quanto lo stesso è stato stipulato prima della trascrizione del pignoramento. La **scadenza** di tale contratto, risulta essere in data **08/10/2027**, in quanto non risulta alcuna comunicazione di disdetta entro 6 mesi prima della scadenza prevista in data 08/10/2023.

Risposta al quesito n. 10

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio **Pagina 18 di 21**
Ing. Manuela Arippa



Risposta al quesito n. 11

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



Risposta al quesito n. 12

Non risultano diritti demaniali gravanti sull'immobile.

Risposta al quesito n. 13

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è quello sintetico comparativo, in base al quale si ricercano nel mercato immobiliare beni simili a quello da stimare. Sono stati poi individuati i parametri che qualificano o no l'immobile, consentendone il confronto con gli immobili simili individuati mediante indagini dirette e indirette. I parametri tengono conto delle caratteristiche della localizzazione, posizione, tipologia e produttività.

Sono stati consultati anche i dati pubblicati dall'OMI (osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate.

In conclusione, il valore unitario da attribuire all'immobile in oggetto, risulta determinato omogeneizzando i dati unitari scaturiti dalle indagini tecnico-economiche effettuate, opportunamente incrementati o decrementati in ragione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni presi a confronto.

Dalle informazioni ottenute si sono riscontrate delle quotazioni a mq commerciale variabili dagli 850 ai 1500 euro a seconda delle condizioni e della tipologia immobiliare.

Tenuto conto quanto sopra descritto, la scrivente propone quindi di stimare la base d'asta con una quotazione cautelativa di 1300,00 €/mq commerciale, considerando la tipologia dell'immobile, lo stato d'uso e conservativo.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda di 109,55 mq circa, una veranda coperta al Piano Terra di 6,16 mq circa complessivi, una veranda coperta al Piano Primo di circa 2,57 mq, un cortile anteriore di 20,75 mq circa, un cortile interno di 14,64 mq circa ed un balcone di circa 3,92 mq, per cui si calcola la sua superficie commerciale come segue.

Consulenza Tecnica d'Ufficio Pagina 19 di 21
Ing. Manuela Arippa



	Superficie effettiva mq	Indice mercantile	Superficie corretta mq
	A	B	AxB
Abitazione	109,55	1	109,55
Veranda coperta P.T.	6,16	0,3	1,85
Veranda coperta P.P.	2,57	0,3	0,77
Balcone	3,92	0,25	0,98
Area scoperta	35,39	0,1*	3,54
Superficie commerciale risultante			116,69

* La superficie eccedente i 25 mq viene ponderata con coefficiente pari al 2%

Si stima quindi che il valore commerciale dell'immobile in oggetto sia pari a:

117 mq comm. x 1300,00 €/mq comm. = 152 100,00 euro

- il 20% deprezzamento in virtù del contratto di locazione in essere

- 2% lavori di ripristino e manutenzione

- 2000 € pratica edilizia di accertamento di conformità con opere interne da presentare al Comune di Serdiana.

Si stima il valore dell'immobile in 117 250 €

Risposta al quesito n. 14

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione dell'immobile.

Non risultano stabiliti oneri condominiali fissi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio Pagina 20 di 21
Ing. Manuela Arippa



Risposta al quesito n. 15

Si allegano alla presente relazione 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 il foglio riassuntivo di tutti i relativi dati.

Con la presente perizia, redatta in n. 21 pagine insieme ai relativi allegati, il consulente tecnico d'ufficio ritiene di avere pienamente adempiuto all'incarico conferitogli, restando comunque a disposizione del Giudice per qualsiasi delucidazione o chiarimento sia ritenuto necessario.

Cagliari, li 07/02/2024

F.to il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Manuela Arippa

Allegati

Allegato I	Relazione Fotografica
Allegato II.1	Copia Concessione Edilizia
Allegato II.2	Elaborati grafici di progetto
Allegato III	Certificato di Abitabilità
Allegato IV	Contratto di locazione
Allegato V	Agenzia del Territorio: Visure storiche catastali
Allegato VI_I	Agenzia del Territorio: Planimetrie catastali
Allegato VII	Agenzia del Territorio: Estratto di mappa catastale
Allegato VIII	Agenzia del Territorio: Ispezioni Ipotecarie
Allegato IX	Verbale di accesso all'immobile
Allegato X	Certificati di Residenza e Stato Civile
Allegato XI	Foglio riassuntivo
Allegato XII	Check list
Allegato XIII	Richiesta liquidazione
Allegato XIV	Ricevute raccomandate A/R

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio Pagina 21 di 21
Ing. Manuela Arippa

