

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

N° Ruolo Generale: 09/2017
Giudice Relatore: Dott.ssa Flaminia Ielo
Creditore procedente: xxx
Creditore intervenuto: xxx
Debitore: xxx

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Il 20 aprile 2020 il sottoscritto Ing. Paolo Cucciari, iscritto ininterrottamente dal Gennaio 1996 all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3388, con notifica eseguita ai sensi dell'Articolo 16 del D.L. 179/2012, è stato nominato Perito estimatore nel presente procedimento dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, che gli ha conferito l'incarico di depositare la Consulenza Tecnica d'Ufficio entro 30 giorni dalla prossima udienza fissata per il 18 gennaio 2022.

L'incarico conferito è il seguente.

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. 56, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativa 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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.*

2.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.*

2.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'art. 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.

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

2.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 ed al G.E.*

3. *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne,*

superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

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

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

l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplice 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 al 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 dai altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità 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 i 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 ni 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 la correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di 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 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 risposta ai quesiti*

Il Giudice delle esecuzioni ha disposto inoltre.

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

b) *Alleggi 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) *Alleggi 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, ed 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 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.

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

Al fine di evadere l'incarico ricevuto, effettuata una disamina del fascicolo, e predisponendomi ad effettuare le ricerche presso l'U.T.E. e la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari per la redazione del ventennale, ho proceduto come di seguito indicato.

➤ Il 22 aprile 2021 accettavo l'incarico in qualità di CTU e prestavo giuramento.

➤ Il 22 aprile 2021 inviavo al sig. xxx, in Via in Via xxx, xxx, con Raccomandata A/R N° 145987926546, l'informativa per il debitore.

➤ Il 22 aprile 2021 inviavo alla sig.ra xxx, in xxx, xxx, con Raccomandata A/R N° 145987926534, l'informativa per il debitore.

➤ Il 07 maggio 2021 inviavo tramite PEC all'Ufficio protocollo del Comune di xxx la richiesta di accesso agli atti.

➤ Il 19 maggio 2021 la Raccomandata A/R N° 145987926534 mi veniva restituita in quanto il destinatario, la sig.ra xxx, risultava irreperibile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ Il 23 maggio 2021 la Raccomandata A/R N° 145987926546 mi veniva restituita in quanto l'indirizzo del destinatario, il sig. xxx, risultava inesatto.

➤ Il 07 giugno 2021 il Comune di Maracalagonis mi comunicava tramite PEC il nominativo del responsabile del procedimento in ordine alla richiesta di accesso agli atti.

➤ Il 16 giugno 2021, alle ore 16,00, come concordato per le vie brevi con il signor xxx, coadiuvato dal Geom. xxx, mio collaboratore, mi sono recato presso l'immobile oggetto della presente procedura per effettuare il rilievo del medesimo. In tale occasione ho provveduto a consegnare al sig. xxx copia dell'informativa per il debitore. Di tale sopralluogo è stato redatto un Verbale, sottoscritto dai presenti (Allegato 1).

➤ Il 28 giugno 2021 inviavo tramite PEC all'Ufficio protocollo del Comune di Maracalagonis gli estremi della documentazione a me necessaria.

➤ Il 28 giugno 2021 il Comune di Maracalagonis mi comunicava tramite PEC il nominativo del responsabile del procedimento in ordine alla comunicazione da me inviata in pari data.

ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ Il 02 settembre 2021, previo appuntamento preso per le vie brevi, mi recavo presso l'Ufficio tecnico del Comune di Maracalagonis per ritirare le copie della documentazione urbanistica dell'immobile oggetto della presente Procedura.

➤ Il 22 novembre 2021 presentavo via Pec la richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Maracalagonis al fine di ottenere il Certificato di Stato Civile e di Matrimonio del sig. xxx.

➤ Il 23 novembre 2021 l'Ufficio Anagrafe del Comune di Maracalagonis inviava al sottoscritto il Certificato di Matrimonio, il Certificato di Stato Civile e il Certificato di Residenza del sig. xxx (Allegato 7).

➤ Il 24 novembre 2021 il Sig. xxx mi faceva pervenire tramite il suo legale, Avv. xxx, il Verbale di comparizione dei coniugi nel procedimento per separazione consensuale con relativa omologa.

➤ Entro i termini inviavo tramite PEC ai creditori la presente relazione peritale; inviavo quindi al signor xxx e alla signora xxx la stessa e i relativi allegati, in forma cartacea e su supporto informatico, tramite raccomandata A/R.



➤ Entro i termini depositavo telematicamente la presente relazione peritale e i relativi allegati.



3. INVIO INFORMATIVA ALL'ESECUTATO

“Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio.”

L'informativa è stata consegnata al signor xxx in occasione del sopralluogo effettuato il 16 giugno 2021, così come risulta dal Verbale redatto e firmato in quella occasione (Allegato 1).

Il 22 aprile 2021 inviavo alla sig.ra xxx, xxx, xxx, con Raccomandata A/R N° 145987926534, l'informativa per il debitore; la stessa mi veniva restituita in quanto il destinatario risultava irreperibile.

4. FOGLIO RIASSUNTIVO DI TUTTI I DATI

QUESITO 1: *invio all'esecutato dell'informativa per il debitore.*

Il 22 aprile 2021 inviavo alla sig.ra xxx, xxx, xxx, con Raccomandata A/R N° 145987926534, l'informativa per il debitore; la stessa mi veniva restituita in quanto il destinatario risultava irreperibile.

L'informativa è stata consegnata al signor xxx in occasione del sopralluogo effettuato il 16 giugno 2021.

QUESITO 2a: *verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c..*

Verifica effettuata con esito positivo.

QUESITO 2b: *predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.*

L'elenco predisposto indica in maniera chiara ed analitica la continuità delle iscrizioni e trascrizioni relative all'ultimo ventennio.

QUESITO 2c: *acquisizione delle mappe censuarie e dei certificati di destinazione urbanistica.*

La documentazione catastale acquisita (visure storiche e planimetrie catastali) consentono la corretta identificazione dei beni oggetto di pignoramento, immobili censiti nel N.C.E.U. del Comune di Maracalagonis (Allegato 3).

Per tale motivo non è stato acquisito alcun certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO 2d: *acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale.*

Sono stati acquisiti tutti i documenti (atti di compravendita ed ispezioni ipotecarie) che consentono di dimostrare la provenienza ultraventennale dei beni pignorati, nei confronti dei quali non si hanno acquisti mortis causa non trascritti (Allegato 2).

QUESITO 2e: *verifica del deposito del certificato di stato civile dell'esecutato.*

La verifica ha dato esito positivo.



Con nota del 18 aprile 2017 è stato depositato l'estratto per riassunto di atto di matrimonio tra i signori xxx e la signora xxx (Allegato 4).

In questo documento risulta illeggibile la data nella quale il Sig. xxx e la Sig.ra xxx hanno contratto matrimonio, pertanto facevo richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Maracalagonis del Certificato di Matrimonio e del Certificato di Stato Civile del sig. xxx (Allegato 7).

QUESITO 3: *descrizione dettagliata dell'immobile pignorato.*

Effettuata secondo le modalità richieste dal quesito a seguito di accesso del 16 giugno 2021, come da verbale di sopralluogo (Allegato 1).

QUESITO 4: *conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.*

Effettuata con esito positivo, senza evidenza di difformità.

QUESITO 5: *accatastamento di fabbricati non accatastati o solo identificati d'ufficio dal Catasto.*



Gli immobili oggetto di pignoramento risultano

regolarmente accatastati, i dati inerenti la ditta intestataria sono completi e corrispondenti all'atto di compravendita.



QUESITO 6.1: *utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*



Per il Piano Urbanistico Comunale di Maracalagonis, Tavola C1 – Zonizzazione Centro urbano, gli immobili oggetto di perizia si trovano in Zona B1 (Completamento residenziale).



QUESITO 6.2: *conformità dell'immobile alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza della dichiarazione di agibilità.*



L'immobile oggetto di perizia è stato realizzato sulla scorta della Concessione Edilizia N° 4 del 19 gennaio 1995 rilasciata dal Comune di Maracalagonis, Pratica Edile N° 58/94, Protocollo N° 3713 e dalla successiva variante in corso d'opera N° 4998 del 12 luglio 1996.



QUESITO 7: *vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.*



Il bene pignorato non può essere venduto in più lotti.



QUESITO 8: *se immobile è pignorato solo pro quota, indicazione dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante.*

Il bene pignorato è per l'intero intestato al Sig. xxx, nato il xxx a xxx, C.F. xxx.

Nella realtà comunque costituisce oggetto della comunione legale e ne sono contitolari, paritariamente, sia xxx che la moglie separata xxx, nata il xxx a xxx, C.F. xxx, posto che sono stati acquistati dal Sig. xxx in costanza di matrimonio.

QUESITO 9: *verifica se l'immobile è libero oppure occupato dal debitore e suoi familiari.*

Il bene oggetto di perizia costituisce la residenza e il domicilio del signor xxx.

QUESITO 10: *qualora l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

L'immobile è occupato dal signor xxx sulla scorta dell'Omologa del Verbale di separazione consensuale (Allegato 8).



QUESITO 11: indicazione dell'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



QUESITO 12: verifica se il bene pignorato sia gravato 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.

La verifica ha condotto ad una risposta negativa al quesito, in relazione agli immobili pignorati.



QUESITO 13: determinazione del valore dell'immobile.

La stima è stata effettuata sulla base della valutazione dello stato dei luoghi alla luce di quanto evidenziato durante il sopralluogo, valori riportati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" aggiornati al I semestre 2021 a cura dell'"Agenzia delle Entrate". La conseguente analisi ha condotto a determinare per l'immobile pignorato, con riferimento alla superficie



ASTE
GIUDIZIARIE®

commerciale, un valore di mercato pari a 119.000,00 Euro
(centodicianovemila/00 Euro.

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO 14: *acquisizione informazioni sull'importo annuo delle spese fisse e di manutenzione.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Non si hanno tali spese.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO 15: *predisposizione check list e foglio riassuntivo di tutti i dati.*

Entrambi i documenti sono stati predisposti.

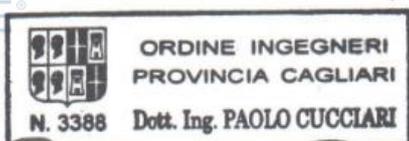
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cagliari 06 dicembre 2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Paolo Cucciari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. RISPOSTA AL QUESITO 2a

“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 relativa 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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.”

Dall’esame della documentazione (visure catastali, certificati delle iscrizioni e trascrizioni sull’immobile in oggetto relative ai venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento), è emersa la completezza della documentazione di cui all’art. 567 comma 2 del c.p.c.

6. RISPOSTA AL QUESITO 2b

“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.”

Sono stati acquisiti tutti i documenti (atti di compravendita ed ispezioni ipotecarie) che consentono di dimostrare la provenienza ultraventennale dei beni pignorati, nei confronti dei quali non si hanno acquisti mortis causa non trascritti (Allegato 2).

6.1. Quadro sinottico della situazione Catastale

- Catasto Terreni: Comune di Maracalagonis - Foglio 4

Mappale 3476 ENTE URBANO di 440 mq

*TIPO MAPPAL*E del 04 giugno 1996 protocollo n.CA0232520 in atti dal 02 luglio 2004

T. M. Tipo n. 4602/96 (n. 58459.1/1996)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 4 Particella 1701 - Foglio 4 Particella 1434

Annotazione di riferimento in visura:

VARIAZIONE D'UFFICIO del 04 giugno 1996 protocollo

n.CA0232527 in atti dal 02 luglio 2004

T. M. Tipo n. 4602/96 (n. 58459.1/1996)

Annotazione della superficie reale mq. 446

- Catasto Urbano: Comune di Maracalagonis - Foglio 4
Mappale 3476 Subalterno 4.

Variatione del 09 novembre 2015 – Inserimento in visura dei dati
di superficie

Dati classamento: Cat. A/2 Classe 6 Vani 5,05 Rendita 361.52

Superficie catastale 104 mq Superficie totale escluse aree
scoperte 98 m²

6.2. Quadro sinottico delle trascrizioni a favore/contro relative al Foglio 4 Mappale 1434, 1701

Riferimento Catasto Urbano

- Trascrizione del 06 febbraio 1996 - Registro Particolare
2266 Registro Generale 2978

Pubblico ufficiale GIUA MARASSI VITTORIO Repertorio

90273 del 24 gennaio 1996

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA



- Iscrizione del 11 settembre 1997 - Registro Particolare

3072 Registro Generale 21642

Pubblico ufficiale GIUA MARASSI VITTORIO Repertorio
98958 del 05 settembre 1997



IPOTECA VOLONTARIA

- Annotazione presentata il 20 gennaio 1999 Servizio di P.I.
di CAGLIARI Registro particolare n. 193 Registro

generale n. 1226 - Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI
SOMMA;

- Annotazione presentata il 20 gennaio 1999 Servizio di P.I.
di CAGLIARI Registro particolare n. 194 Registro
generale n. 1227 - Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI

BENI;

- Annotazione presentata il 20 gennaio 1999 Servizio di P.I.
di CAGLIARI Registro particolare n. 195 Registro
generale n. 1228 - Tipo di atto: 0810 -
FRAZIONAMENTO IN QUOTA;

- Annotazione presentata il 20 gennaio 1999 Servizio di P.I.
di CAGLIARI Registro particolare n. 198 Registro
generale n. 1231 - Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A

SALDO;



6.3. Elenco formalità relative alle iscrizioni trascrizioni a favore/contro relative al Foglio 4 Mappale 3476

Subalterno 4

Riferimento Catasto Urbano

- Trascrizione del 10 luglio 1998 - Registro Particolare 11386 Registro Generale 16873

Pubblico ufficiale GIUA MARASSI VITTORIO Repertorio 103026 del 24/06/1998

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- Annotazione del 20 gennaio 1999 - Registro Particolare 194 Registro Generale 1227

Pubblico ufficiale GIUA MARASSI VITTORIO Repertorio 103020 del 24/06/1998

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3072 del 1997

- Iscrizione del 20 aprile 2012 - Registro Particolare 1115 Registro Generale 10491

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 9197/2011 del 25 novembre 2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO

- Trascrizione del 20 marzo 2017 - Registro Particolare 5913

Registro Generale 7913

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE
D'APPELLO Repertorio 6849/2016 del 07 Gennaio 2017 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

6.4. Elenco cronologico delle formalità relative alle iscrizioni

trascrizioni a favore/contro relative al Foglio 4 Mappale

3476 Subalterno 4 del Catasto Urbano e Foglio 4

Mappali 1434, 1701 del Catasto Terreni

Acquisto del terreno da parte della ditta:

CIESSE COSTRUZIONI DI CADELANU GIANNINO E
SERRA EFISIO S.N.C. con sede in SINNAI

- **Formalità n. 1**

Trascrizione del 06 febbraio 1996 presentazione n.174

Causale: Atto tra vivi - compravendita

Registro particolare n. 2266 Registro Generale n. 2978

Notaio: Dott. VITTORIO GIUA MARASSI - Data di stipula 24

gennaio 1996 Repertorio 90273;

Soggetto/i a favore:

xxx. con sede in xxx

Cod. fiscale xxx – per il diritto di Proprietà quota di 1/1

Soggetto/i contro (relativamente all'unità negoziale n.3):

Cognome xxx Nome xxx – nata xxx a xxx

Cod. fiscale xxx – per il diritto di Proprietà quota di 1/1

Immobile interessato:

Maracalagonis Foglio 4 Mappale 1434 – Catasto Terreni

Maracalagonis Foglio 4 Mappale 1701 – Catasto Terreni

- **Formalità n. 2**

Iscrizione del 11 settembre 1997 presentazione n. 73

Causale: Atto notarile pubblico

Iscrizione ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo
condizionato

Registro particolare n. 3072 Registro Generale n. 21642

Notaio: Dott. VITTORIO GIUA MARASSI - Data di stipula 05
settembre 1997 repertorio 98958;

Soggetto/i a favore:

xxx con sede in xxx cod. fisc. xxx – per il diritto di Proprietà
quota di 1/1

Soggetto/i contro:

Denominazione o ragione sociale xxx

Sede xxx - Codice fiscale xxx Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Immobile interessato:

Maracalagonis Foglio 4 Mappale 1434 – Catasto Terreni

Maracalagonis Foglio 4 Mappale 1701 – Catasto Terreni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca:

Il mutuo concesso ai sensi degli artt. 38 e seguenti del Decreto

Legislativo 01 settembre 1993, n.385 – T.U. delle leggi in

materia bancaria e creditizia. La somma mutuata dovrà essere

restituita nel termine di anni 15 mediante mensilità, trimestralità,

semestralità. Le modalità di variazione degli interessi e la

decorrenza dell'ammortamento verranno indicate nell'atto di

erogazione e quietanza e nel relativo annotamento. La società'

"xxx" iscritta presso il registro delle imprese di Cagliari al

n.27269 Tribunale di Cagliari. Al titolo è stato allegato tipo

planimetrico al fine di meglio identificare l'immobile ipotecato.

- **Formalità n. 3**

Trascrizione del 10 luglio 1998 presentazione n.133

Causale: Atto tra vivi - compravendita

Registro particolare n. 11386 Registro Generale n. 16873

Notaio Dott. GIUA MARASSI VITTORIO - Data di stipula

24/06/1998 repertorio 103026;

Soggetto/i a favore:

Cognome xxx Nome xxx – nato il xxx a xxx

Cod. fiscale xxx – per il diritto di Proprietà quota di 1/1

Soggetto/i contro:

Denominazione o ragione sociale xxx Sede xxx - Codice fiscale

xxx - Per il diritto di PROPRIETA' quota di 1/1

Immobile interessato: Maracalagonis Foglio 4 Mappale

3476 Subalterno 4 – Catasto Fabbricati

Maracalagonis Foglio 4 Mappale 3476 Subalterno 8 – Catasto

Fabbricati

Annotazione:

E' esclusa dal condominio la proprietà del cortile interno e delle zone destinate a parcheggio fatti salvi gli eventuali vincoli, limitazioni e pesi previsti dall'Art. 41 sexies della legge 1150 del 1942.

- **Formalità n. 4**

Iscrizione del 20 gennaio 1999 presentazione n. 93

Causale: Annotazione a iscrizione - Restrizione Beni

Registro particolare n. 194 Registro Generale n. 1227

Notaio: Dott. GIUA MARASSI VITTORIO - Data di stipula

24/06/1998 repertorio 103020;

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare

3072 del 11/09/1997

Soggetto/i a favore (come nella formalità originaria):

xxx con sede in xxx cod. fisc. xxx – per il diritto di Proprietà
quota di 1/1

Soggetto/i contro (come nella formalità originaria):

Denominazione o ragione sociale xxx

Sede xxx - Codice fiscale xxx Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Immobile interessato: Maracalagonis Foglio 4 Mappale
3476 Subalterno 4 – Catasto Fabbricati

Maracalagonis Foglio 4 Mappale 3476 Subalterno 8 – Catasto
Fabbricati

“La formalità riguarda anche gli immobili Fg. 4 mappale 3476
sub. 3-5-7-11-12 intestati ad altre ditte, non interessati dal
provvedimento”

- **Formalità n. 5**

Iscrizione del 20 aprile 2012 presentazione n. 11

Descrizione: Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo

Registro particolare n. 1115 Registro Generale n. 10491

Rogante: Tribunale di Torino repertorio 9197/2011



Soggetto/i a favore:

Denominazione o ragione sociale xxx Sede xxx

Codice fiscale xxx Domicilio ipotecario eletto xxx

Per il diritto di PROPRIETA' quota 1/1

Soggetto/i contro:

Cognome xxx Nome xxx – nato il xxx a xxx

Cod. fiscale xxx – per il diritto di Proprietà quota di 1/1

Immobile interessato: Maracalagonis Foglio 4 Mappale

3476 Subalterno 4 – Catasto Fabbricati

Maracalagonis Foglio 4 Mappale 3476 Subalterno 8 – Catasto

Fabbricati

- **Formalità n. 6**

Trascrizione del 20 marzo 2017 presentazione n. 5

Descrizione: Atto Giudiziario –

Atto Esecutivo o cautelare: Verbale di Pignoramento immobili

Registro particolare n. 5913 Registro Generale n. 7913

Rogante: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO di

Cagliari repertorio 6849/2016



Soggetto/i a favore:

Denominazione o ragione sociale xxx Sede TORINO (TO)

Codice fiscale xxx Domicilio ipotecario eletto xxx





Per il diritto di PROPRIETA' quota 1/1

Soggetto/i contro:

Cognome xxx Nome xxx – nato il xxx a xxx

Annotazione:

Con espressa dichiarazione che la presente ipoteca si estende a tutte le pertinenze, attinenze, diritti, dipendenze ed accessori degli immobili descritti nel quadro b. sono comprese nell' ipoteca le pertinenze e le ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e su tutte le parti dei fabbricati che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.



7. RISPOSTA AL QUESITO 2c

“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’art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta.”

Sono allegate alla presente Relazione peritale le Planimetrie Catastali e le Visura Storiche degli immobili così come segue identificati (Allegato 3).

7.1. Abitazione: in Comune di Maracalagonis (Codice E903),

nella Via Aldo Moro, Numero civico 22, 24, Piano S1, T,

1, Foglio 4, Particella 3476, Subalterno 4, Categoria A/2,

Classe 6, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale

104 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte

98 mq, Rendita 361,52 Euro.

7.2. Posto Auto: in Comune di Maracalagonis (Codice E903),

nella Via John Fitzgerald Kennedy, Numero civico 22,

Piano T, Foglio 4, Particella 3476, Subalterno 8, Categoria

C/6, Classe 1, Consistenza 28 mq, Superficie catastale 28

mq, Rendita 56,40 Euro.

8. RISPOSTA AL QUESITO 2d

“Acquisisca l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.”

Trascrizione del 06 febbraio 1996 presentazione n.174

Causale: Atto tra vivi - compravendita

Registro particolare n. 2266 Registro Generale n. 2978

Notaio: Dott. VITTORIO GIUA MARASSI - Data di stipula 24 gennaio 1996 Repertorio 90273;

Soggetto/i a favore:

xxx con sede in xxx

Cod. fiscale xxx – per il diritto di Proprietà quota di 1/1

Soggetto/i contro (relativamente all’unità negoziale n.3):

Cognome xxx Nome xxx – nata xxx a xxx

Cod. fiscale xxx – per il diritto di Proprietà quota di 1/1

Immobile interessato:

Maracalagonis Foglio 4 Mappale 1434 – Catasto Terreni

Maracalagonis Foglio 4 Mappale 1701 – Catasto Terreni

9. RISPOSTA AL QUESITO 2e

“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 ed al G.E.”

La verifica ha dato esito positivo.

Con Nota del 18 aprile 2017 è stato depositato l’estratto per riassunto di atto di matrimonio tra i signori xxx e la signora xxx (Allegato 4).

Nel documento risulta illeggibile, in quanto lo stesso è frutto di più fotocopie e trasmissioni via fax e via mail, la data nella quale il Sig. xxx e la Sig.ra xxx hanno contratto matrimonio, pertanto il sottoscritto ha provveduto a richiedere il Certificato di

Matrimonio e il Certificato di Stato civile al Comune di Maracalagonis (Allegato 7).

NOTA DELLO SCRIVENTE CTU

Dall'esame della documentazione è emerso quanto segue.

○ xxx, nato il xxx a xxx, C.F. xxx e xxx, nata il 13 xxx a xxx, C.F. xxx, hanno contratto matrimonio in Maracalagonis il xxx.

○ Come risulta dall'Estratto di tale Atto, a suo margine non risulta alcuna annotazione in ordine alla scelta del conseguente regime patrimoniale del rapporto. Pertanto, a norma delle disposizioni del Codice Civile la disciplina legale della famiglia rimase assoggetta al regime della comunione dei beni.

○ Con rogito del notaio Giua Marassi del 24 giugno 1998 N° 103026/19713 il Sig. xxx acquistò dalla xxx la piena proprietà per l'intero (1000/1000) degli immobili oggetto della presente Relazione di stima,

○ Nel rogito, il Sig. xxx si dichiarò, contrariamente al vero, "non coniugato".

○ Nelle trascrizioni nei Registri immobiliari e in Catasto i beni furono intestati per l'intero ed in proprietà esclusiva al solo xxx.

○ Tale intestazione non è mai stata modificata.

○ Pertanto l'immobile, acquistato da xxx in costanza di matrimonio, costituisce oggetto della comunione legale e ne sono contitolari, paritariamente, sia xxx che la moglie separata xxx.

○ In data 28 marzo 2017 la creditrice pignorante depositò parte della documentazione ex art. 567 Cod. Proc. Civ.

○ In data 18 aprile 2017 completò l'adempimento depositando l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio tra xxx e xxx contenente la certificazione "non risulta annotazione di scelta di regime patrimoniale di cui alla legge 19 maggio 1975 n. 151, art. 226".

○ Con atto 9 luglio 2020, la creditrice pignorante, rilevato che dal quell'Estratto matrimoniale si evinceva che l'immobile esecutato era stato acquistato dal xxx in costanza di un matrimonio e quindi assoggettati al regime della comunione legale, chiese di essere autorizzata a notificare a

**xxx l'atto di pignoramento immobiliare ed che le venisse
concesso il termine per questo adempimento.**

○ **Con provvedimento del 30 ottobre 2020 il Giudice
dell'esecuzione concesse il termine di 30 giorni.**

○ **Il pignoramento fu notificato xxx il 27 novembre
2020.**

○ **In data 20 aprile 2021 il Giudice dell'esecuzione,
dispose la prosecuzione della procedura e, con separato
decreto, affidò al sottoscritto Ing, Paolo Cucciari l'incarico
della relazione di stima degli immobili pignorati.**

10. RISPOSTA AL QUESITO 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.)”

Lo stato attuale è stato rilevato nel corso del sopralluogo del 16 giugno 2021 e sulla scorta di questo sono state realizzate le Tavole che costituiscono l'Allegato 4.

Gli immobili pignorati sono due e si trovano nel centro abitato di Maracalagonis, in provincia di Cagliari.

10.1. Abitazione

È un'abitazione nella Via Aldo Moro, ai Numeri civici 36, 38, identificato catastalmente in Comune di Maracalagonis (Codice E903), nella Via Aldo Moro, Numero civico 22, 24, Piano S1, T, 1, Foglio 4, Particella 3476, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 104 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 98 mq, Rendita 361,52 Euro.

Nella realtà i numeri civici posti sul cancelletto che da accesso al complesso sono 36, 38.

Il bene pignorato è parte di un complesso composto da sei unità che condividono il vialetto di accesso e il cancelletto sulla pubblica via.

La struttura portante è costituita da fondazioni a travi rovesce, murature in laterizi tipo Poroton, portanti, e solai in laterocemento.

La copertura è in tegole.

I pavimenti sono in ceramica, così come i placcaggi dei bagni e della cucina e i battiscopa.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera, privi di persiane o portelloni, quelli esterni, in legno o legno e vetro quelli interni.

Dalla Via Aldo Moro si accede ad un vialetto pavimentato in klinker tramite un cancelletto pedonale in metallo.

Salita una rampa di sei gradini si giunge ad un pianerottolo sul quale si affacciano più portoncini, tra i quali quello nostro, in legno e vetro, che da accesso all'abitazione oggetto della presente

Relazione di stima.

Per l'impianto elettrico potrà essere rilasciato un Certificato di Rispondenza ma non è stata fornita alcuna documentazione.

Per l'impianto idraulico potrà essere rilasciato un Certificato di Rispondenza ma non è stata fornita alcuna documentazione.

L'acqua sanitaria è ottenuta tramite uno scaldino a gas, montato all'esterno, su una parete della terrazza e alimentato da una bombola di gpl posizionata sempre all'esterno, nel Posto Auto.

10.1.1. Piano Seminterrato cantina

Superficie calpestabile: 30,72 mq

Vi si accede tramite una rampa di scale che mette in comunicazione questo ampio ambiente con il Piano Rialzato.

Una delle pareti è attrezzata ad uso Cucina, mentre sull'altro lato trova spazio un grande camino con forno a legna, rialzato rispetto al livello del pavimento.

Prende luce da tre piccole finestre che si affacciano al di sotto della Terrazza del Piano Rialzato.

10.1.2. Piano Rialzato – Soggiorno, Sala da Pranzo e Cucina

Superficie calpestabile: 16,24 mq + 9,79 mq

Dal pianerottolo esterno si accede direttamente all'ampio locale adibito a Soggiorno e Sala da Pranzo; è unito a quella che secondo il progetto approvato sarebbe dovuta essere la Cucina,

ma che nella realtà è divenuta parte di questo ambiente in quanto la cucina di fatto è stata realizzata nel Piano Seminterrato. Si affaccia quindi sul pianerottolo comune e sulla Terrazza che prospetta sul Posto Auto.

Su questo ambiente si affacciano due porte interne: la prima, in legno, da accesso al disimpegno tra la rampa di scale che mette in comunicazione il Piano Terra con il Piano Primo e il bagno; la seconda, in legno e vetro, da accesso alla rampa di scale che mette in comunicazione il Piano Terra con il Piano Seminterrato.

10.1.3. Piano Rialzato – Disimpegno

Superficie calpestabile: 0,74 mq

È un piccolo locale cieco che separa di fatto quella che secondo il progetto approvato sarebbe dovuta essere la cucina dal bagno.

10.1.4. Piano Rialzato – Bagno

Superficie calpestabile: 3,14 mq

Vi si accede tramite una porta scorrevole dal disimpegno.

È placcato fino ad un'altezza di 2,00 m ed è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia, quest'ultima racchiusa da una struttura in alluminio e vetro.

Si affaccia sulla Terrazza tramite una finestra con vetro satinato e grata esterna.

10.1.5. Piano Rialzato – Terrazza

Superficie calpestabile: 8,33 mq

Dall'ampio locale destinato a Soggiorno, Sala da Pranzo e Cucina si accede tramite una porta finestra alla Terrazza che prospetta direttamente sul Posto Auto, ed è messa in comunicazione con questo tramite una rampa di scale di sei gradini.

10.1.6. Piano Primo – Disimpegno

Superficie calpestabile: 0,81 mq

È un piccolo locale cieco sul quale si affacciano le tre porte scorrevoli che danno accesso alle due camere e al bagno.

10.1.7. Piano Primo – Camera

Superficie calpestabile: 9,00 mq

Vi si accede tramite una porta scorrevole dal disimpegno.

Si affaccia con una portafinestra sulla veranda coperta che prospetta sul vialetto di ingresso.

10.1.8. Piano Primo – Veranda coperta

Superficie calpestabile: 3,54 mq

Prospetta sul vialetto di ingresso.

10.1.9. Piano Primo – Bagno

Superficie calpestabile: 3,45 mq

Vi si accede tramite una porta scorrevole dal disimpegno.

È placcato fino ad un'altezza di 2,00 m ed è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca.

Si affaccia sulla Veranda coperta tramite una finestra con vetro satinato.

10.1.10. Piano Primo – Camera

Superficie calpestabile: 15,26 mq

Vi si accede tramite una porta scorrevole dal disimpegno.

Si affaccia con una portafinestra sulla Terrazza che prospetta sul Posto Auto.

Piano Primo – Terrazza

Superficie calpestabile: 8,22 mq

Vi si accede tramite una porta finestra e prospetta sul Posto Auto.

10.2. Posto Auto

È un posto auto scoperto con accesso dalla Via John Fitzgerald Kennedy, al Numero civico 32, identificato catastalmente in Comune di Maracalagonis (Codice E903), nella Via John Fitzgerald Kennedy, Numero civico 22, Piano T, Foglio

4, Particella 3476, Subalterno 8, Categoria C/6, Classe 1,
Consistenza 28 mq, Superficie catastale 28 mq, Rendita 56,40
Euro.

È uno spazio esterno, privo di copertura, avente dimensioni
maggiori pari a 5,16 x 5,70 m, con una superficie netta di 27,05
mq, con una porzione dello spazio occupata dalla breve rampa di
sei gradini in ferro verniciato, che consente l'accesso dal Posto
Auto alla Terrazza al Piano Primo.

Confina su due lati con la muratura in blocchetti che
racchiude il complesso e sul terzo con l'abitazione oggetto di
perizia.

È pavimentato con un battuto in cemento in buone
condizioni.

Per quanto risulta dall'Annotazione nell'Atto di
compravendita del 10 luglio 1998: *“E' esclusa dal condominio la
proprietà del cortile interno e delle zone destinate a parcheggio
fatti salvi gli eventuali vincoli, limitazioni e pesi previsti dall'Art.
41 sexies della legge 1150 del 1942”*

11. RISPOSTA AL QUESITO 4

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

I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene in quanto, pur non corrispondendo solo per quanto riguarda la numerazione civica a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Infatti, in seguito ad un riordino della numerazione, il bene pignorato prima identificato ai Numeri Civici 22, 24 della Via Aldo Moro (Abitazione), è adesso identificato ai Numeri Civici 36, 38, mentre il bene pignorato prima identificato al Numero



Civico 22 della Via John Fitzgerald Kennedy (Posto auto), è
adesso identificato al Numero Civico 32.



12. RISPOSTA AL QUESITO 5

“Proceda – prima di tutto – all’accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d’ufficio dal catasto (cosiddetti 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 semplice difformità.”

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano regolarmente accatastati, i dati inerenti la ditta intestataria sono completi e corrispondenti all’atto di compravendita.

Lo stato attuale, rilevato nel corso del sopralluogo del 16 giugno 2021, presenta delle minime differenze rispetto alla planimetria catastale, come descritto dal sottoscritto al Punto 13.3 della presente relazione.

13. RISPOSTA AL QUESITO 6

“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al 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 dai altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità il 2 per cento delle misure progettuali.”

13.1. Strumento urbanistico comunale

Per il Piano Urbanistico Comunale di Maracalagonis, Tavola C1 – Zonizzazione Centro urbano, gli immobili oggetto di perizia si trovano in Zona B1 (Completamento residenziale).

13.2. Concessione edilizia

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati sulla scorta della Concessione Edilizia N° 4 del 19 gennaio 1995 rilasciata dal Comune di Maracalagonis, Pratica Edile N° 58/94, Protocollo N° 3713 e dalla successiva variante in corso d'opera N° 4998 del 12 luglio 1996.

13.3. Difformità

A seguito di sopralluogo del 16 giugno 2021, il confronto tra lo stato abilitativo, la documentazione catastale e lo stato attuale ha consentito al sottoscritto di rilevare il fatto che la Cucina si trovi nel Piano Seminterrato, dove non può stare in quanto l'altezza del locale non soddisfa i requisiti minimi per l'abitabilità.

Pertanto è necessario riportare la cucina al Piano Rialzato, come da Concessione Edilizia. La spesa necessaria per tale lavorazione, considerato il fatto che esiste già la predisposizione degli impianti, è indicato forfettariamente, completo delle spese tecniche necessarie, in 3.000,00 Euro.

Tutte le differenze individuate costituiscono comunque difformità che non comportano la realizzazione di volumi e superfici coperte in ampliamento.

Invero, trattandosi di modifiche di lievissima entità, ricadono all'interno della fattispecie "Interventi di edilizia libera" di cui all'art. 3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001 ed art. 15 comma 1 lettera a) L.R. 11/2017, da eseguire senza alcun titolo abilitativo edilizio e senza comunicazione di avvio dei lavori.

L'accesso agli atti presso il Comune di Maracalagonis - Ufficio Edilizia ed Urbanistica ha consentito al sottoscritto di verificare che per l'immobile oggetto di pignoramento non esiste dichiarazione di agibilità e non risultano presentate istanze di condono edilizio.

13.4. Procedura e costi per agibilità

Allo stato attuale, ai sensi art. 24 D.P.R. 380/2001 "Testo unico dell'edilizia" ed art. 38 L.R. 24/2016, l'agibilità consiste in una "Dichiarazione di Agibilità" congiunta del proprietario dell'immobile e del tecnico incaricato, ciascuno per le proprie competenze.

Per quanto concerne il proprietario, esso deve dichiarare la proprietà dell'immobile sulla base del titolo di provenienza, dati catastali immobile e di aver verificato l'esistenza di una serie di dichiarazioni e certificazioni.

Il professionista incaricato deve invece dichiarare la conformità urbanistica dell'immobile (ossia l'inesistenza di abusi edilizi) in relazione ai titoli abilitativi per esso rilasciati, la salubrità degli ambienti, l'idoneità statica delle strutture, la conformità catastale, ecc.

Tutte queste dichiarazioni vengono riportate all'interno di uno specifico modulo denominato "AGIBILITA" che, debitamente compilato e firmato digitalmente dal tecnico incaricato, deve essere inserito nel portale della Regione Sardegna, unitamente alla documentazione di seguito elencata, anche essa firmata digitalmente dal tecnico.

Al momento dell'inserimento della pratica digitale, il portale SUAPE SARDEGNA rilascia un modulo di riepilogo che, unitamente a tutta la documentazione cartacea trasmessa in formato digitale, costituisce l'agibilità dell'immobile.

Il Comune di Maracalagonis prenderà in carica la pratica esaminandola e se non ci sono richieste di integrazioni, la considererà conclusa; in caso contrario rimane in sospeso fino al ricevimento delle integrazioni richieste. Naturalmente se proprietario e/o tecnico incaricato dichiarano il falso, l'Agibilità viene meno in un qualsiasi momento.

La documentazione da presentare per l'immobile in oggetto è la seguente.

- Modulo "AGIBILITA": da compilare e trasmettere da tecnico incaricato. In base alla propria esperienza professionale.

Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 1.000,00, corrispondenti ad Euro 1.268,80 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

- Attestazione versamento diritti di segreteria.

Stimati in Euro 55,00, a cui aggiungere Euro 77,00 quale sanzione amministrativa ai sensi art. 24 D.P.R. 380/2001, per un totale di Euro 132,00.

- Idoneità statica delle strutture: documento non esistente.

Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 1.000,00, corrispondenti ad Euro 1.268,80 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

- Conformità catastale: documento non necessario, essendo gli immobili in questione già regolarmente accatastati.

- Prevenzione incendi: documento non necessario, essendo l'immobile in questione non soggetto al controllo prevenzione incendi non ricadendo in alcun punto dell'elenco allegato al D.P.R. n. 151/2011.

- Barriere architettoniche: documento esistente in quanto parte integrante degli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia N° 4 del 19 gennaio 1995 rilasciata dal

Comune di Maracalagonis, Pratica Edile N° 58/94, Protocollo N° 3713 e dalla successiva variante in corso d'opera N° 4998 del 12 luglio 1996.

- Contenimento consumi energetici: l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è un documento non esistente.

Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 150,00, corrispondenti ad € 190,32 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

- Impianti tecnologici: documentazione da predisporre. Nello specifico, poiché l'immobile in oggetto è stato realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008 (che ha sostituito la Legge 46/90) è necessaria la dichiarazione di rispondenza, con tutti gli allegati previsti dalla vigente normativa di settore, sia degli impianti di cui è dotato: elettrico, idrico-fognario e di climatizzazione, che degli impianti installati nelle parti comuni. Il rilascio di tale dichiarazione, da parte di impiantista abilitato, comporta la verifica con strumentazione dei componenti il singolo impianto (ad esempio apertura scatole impianto elettrico per verifica sezione fili, ecc.).

Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 300,00 per ogni singolo impianto, corrispondenti ad Euro 366,00

oneri di legge inclusi (IVA al 22%), per un costo complessivo di Euro 1.098,00 oneri di legge inclusi.

Pertanto complessivamente la stima dei costi per la presentazione della “Dichiarazione di Agibilità” sarà la seguente.

Predisposizione Modulo Agibilità: Euro 1.268,80

Diritti di Segreteria: Euro 132,00

APE: Euro 190,32

Idoneità statica: Euro 1.268,80

Impianti tecnologici: Euro 1.098,00

Per un totale di Euro 3.957,92 oneri di legge inclusi.

14. RISPOSTA AL QUESITO 7

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

I beni pignorati, seppure catastalmente autonomi non possono essere venduti in più lotti.

15.RISPOSTA AL QUESITO 8

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

Il bene pignorato è intestato per l'intero al Sig. xxx, nato il xxx a xxx, C.F. xxx.

Nella realtà comunque costituisce oggetto della comunione legale e ne sono contitolari, paritariamente, sia xxx che la moglie separata xxx, nata il xxx a xxx, C.F. xxx, posto che sono stati acquistati dal Sig. xxxi in costanza di matrimonio.

16. RISPOSTA AL QUESITO 9

*“Accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e i 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).”*

L’abitazione nella Via Aldo Moro, ai Numeri civici 22, 24, identificato catastalmente al Foglio 4, Particella 3476, Subalterno 4, costituisce la residenza e il domicilio del sig. [REDACTED]

[REDACTED]
Il posto auto scoperto nella Via John Fitzgerald Kennedy, al Numero civico 22, identificato catastalmente al Foglio 4,



Particella 3476, Subalterno 8, è nella disponibilità del sig.





17. RISPOSTA AL QUESITO 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 è occupato dal Sig xxx sulla scorta dell'Omologa della Separazione consensuale del 12 febbraio 2002 (Allegato 8).





18. RISPOSTA AL QUESITO 11

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

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





19. RISPOSTA AL QUESITO 12

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

Sul bene pignorato non grava alcun censo, livello o uso civico e non vi è stata alcuna affrancazione da tali pesi, pertanto il diritto sul bene del debitore pignorato è proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.



20. RISPOSTA AL QUESITO 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 la correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di 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.”

Nel corso del sopralluogo effettuato il 16 giugno 2021 si è proceduto ad un accurato rilievo dei luoghi, sulla base del quale sono state elaborate le planimetrie, i prospetti e le sezioni che costituiscono l'Allegato 5, e un Rilievo fotografico, che costituisce l'Allegato 6.

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili e confrontabili con il bene da stimare, per

ubicazione, dimensione, adeguatezza degli impianti, ricercatezza delle finiture, il tutto allo scopo di determinare il prezzo che si otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Molteplici sono comunque gli aspetti economici di un bene e altrettanti sono i criteri di stima, i quali trovano la loro definizione, più o meno nel Valore di Mercato e/o nel Valore di Capitalizzazione, nel Valore di Costo (di costruzione o ricostruzione che sia) e così via.

Tra i vari criteri comunque, la stima a "Valore di mercato" ha il vantaggio di poter meglio illustrare quali possono essere i più probabili orientamenti del mercato.

Sono stati presi in considerazione i valori riportati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" aggiornati al primo semestre 2021 a cura dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 9), relativi alla tipologia edilizia oggetto di consulenza individuata dai seguenti parametri.

Provincia:	Cagliari
Comune:	Maracalagonis
Fascia/Zona:	Centrale/Centro storico
Codice di zona:	B1
Destinazione;	Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Microzona catastale: 1

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato massimo: 1.250,00 Euro/mq

Valore di mercato minimo: 950,00 Euro/mq

Contattati alcuni operatori immobiliari e verificata l'offerta di immobili confrontabili con il nostro sui principali siti, è risultata un'offerta media di 1.050,00 Euro/mq.

Riassumendo le considerazioni esposte dal sottoscritto nei paragrafi che precedono, l'immobile in oggetto presenta i seguenti fattori positivi di valutazione:

- buona posizione rispetto a tutti i servizi presenti nel centro abitato;
- normale stato di manutenzione;
- presenza di una posto auto;
- buona distribuzione degli ambienti e salubrità degli stessi.

Di contro, presenta i seguenti fattori negativi di valutazione:

- mancanza del certificato di agibilità, la cui richiesta in autodichiarazione congiunta tra proprietario e tecnico incaricato viene è stata stimata dal sottoscritto in €

3.957,32 (Euro tremilanovecentocinquantesette/32),

oneri di legge inclusi, importo che verrà sottratto alla valutazione complessiva dell' immobile;

- necessita di intervento per riportare la cucina al Piano Rialzato. Questo intervento viene valutato a corpo pari a € 3.000,00 (tremila/00 Euro);

L'insieme delle considerazioni riassunte nei punti precedenti, unitamente alla situazione generale in cui versa il mercato immobiliare locale, porta il sottoscritto ad assumere quale valore di mercato per uno "stato conservativo normale" quello pari ad Euro/mq 1.050,00 (millecinquanta/00 Euro/mq).

20.1. Superficie Lorda

La superficie Lorda è stata calcolata sulla scorta del rilievo fatto il giorno 16 giugno 2021.

Sup. Lorda P. Seminterrato:	40,77 mq
Sup. Lorda P. Rialzato:	40,77 mq
Sup. Lorda Balcone P. Rialzato:	10,18 mq
Sup. Lorda P. Primo:	37,95 mq
Sup. Lorda Balcone P. Primo:	9,17 mq
Sup. Lorda Veranda Coperta P. Primo:	3,90 mq
Sup. Lorda Posta Auto:	28,25 mq

20.2. Superficie commerciale

Applicando i coefficienti di differenziazione per i vari tipi di ambiente, otterremo la Superficie commerciale.

Sup. Commerciale Piano Seminterrato =

$$= 0,75 \times 40,77 \text{ mq} = 30,58 \text{ mq}$$

Sup. Commerciale Piano Rialzato =

$$= 1,00 \times 40,77 \text{ mq} = 40,77 \text{ mq}$$

Sup. Commerciale Balcone Piano Rialzato =

$$= 0,20 \times 10,18 \text{ mq} = 2,04 \text{ mq}$$

Sup. Commerciale Piano Primo =

$$= 1,00 \times 37,95 \text{ mq} = 37,95 \text{ mq}$$

Sup. Commerciale Balcone Piano Primo =

$$= 0,20 \times 9,17 \text{ mq} = 1,83 \text{ mq}$$

Sup. Commerciale Veranda Coperta Piano Primo =

$$= 0,25 \times 3,90 \text{ mq} = 0,98 \text{ mq}$$

Sup. Commerciale Posto Auto =

$$= 0,20 \times 28,25 \text{ mq} = 5,65 \text{ mq}$$

Pertanto il totale delle superfici commerciali sarà pari a

119,79 mq

20.3. Valore

Valore lordo immobile oggetto di consulenza:

ASTE
GIUDIZIARIE®

119,79 mq x 1.050,00 Euro/mq = 125.782,13 Euro

ASTE
GIUDIZIARIE®

A detrarre costi per dichiarazione agibilità (oneri di legge inclusi):

(-) 3.957,92 Euro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A detrarre costi per la riportare, come da progetto approvato, la cucina al Piano Rialzato: (oneri di legge inclusi)

(-) 3.000,00 Euro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore immobile oggetto di consulenza:

(125.782,3 – 3.957,92 – 3.000,00) Euro = 118.824,21 Euro

Valore in cifra tonda: 119.000,00 Euro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(centodicianovemila/00 Euro)

ASTE
GIUDIZIARIE®

21.RISPOSTA AL QUESITO 14

“Acquisisca informazioni sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese 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.”

Relativamente agli immobili, non essendo vigente un regime di condominio nel fabbricato cui essi appartengono, il sottoscritto non ha rilevato su di esso spese di cui al quesito in oggetto, anche in considerazione del fatto che sugli stessi non sono in corso procedimenti giudiziari (con esclusione ovviamente del pignoramento immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica).

22.RISPOSTA AL QUESITO 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 risposta ai quesiti.”

Il sottoscritto ha predisposto il foglio riassuntivo riportato da pagina 17 a pagina 23 della presente relazione.

La Checklist costituisce l’Allegato 10.

Cagliari 06 dicembre 2021

Il CTU
Ing. Paolo Cucciari

