



TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 569 c.p.c. Ing. Accalai Christian, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2024 del R.G.E.

promossa da:

XXXXXXXX



contro:

XX

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



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



Con provvedimento del 10/07/2024 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco, il sottoscritto Ing. Accalai Christian, con studio in Via Amsterdam, 16 - 09028 - Sestu (CA), email ing.accalai@gmail.com, PEC christian.accalai@ingpec.eu, Tel. 347 6860850, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Si riportano di seguito i quesiti posti dal Giudice:

1) provveda, prima di tutto, ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'ufficio;

2)

a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o 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 delle 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 erranei 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità o 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 o incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

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

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o 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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSA

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

- Magazzino adibito ad ufficio ubicato al piano terra al quale si accede dal civico n.57 della via Regione Sarda, composto di un unico vano e confinante con portico che prospetta sulla via Regione Sarda, con una proprietà della "Gestioni s.p.a. Gestioni Immobiliari Riunite" o dei suoi aventi causa, identificato in Catasto Fabbricati Urbani del Comune di Villacidro al Foglio 2, Mappale 2312, sub.5, cat. C/1, mq 33.

RISPOSTA AL QUESITO N.1

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

Si è provveduto a consegnare all'esecutato, a mano, l'informativa per il debitore in data 22/10/2024 facendosi rilasciare ricevuta.

RISPOSTA AL QUESITO N.2

"a) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E."

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile del Notaio

Francesca Romana Giordano. La check list, allegata alla presente relazione riassume in forma dettagliata i principali controlli effettuati sulla documentazione presente in atti e sugli altri dati necessari alla procedura.

In data 22/09/2024 si è richiesta e ottenuta Planimetria (che si allega alla presente Relazione insieme a recente visura storica già presente in atti).

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

- 1) TRASCRIZIONE del 07/06/2024 n.ri 18444/14447

Ufficiale Giudiziario di Cagliari rep. 2368 del 16/05/2024

Pignoramento

Contro: xxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxx c.f.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- 2) TRASCRIZIONE del 14/11/2023 n.ri 37114/27984

Ufficiale Giudiziario Unep presso Trib. Cagliari rep. 4570 del 18/10/2023

Pignoramento

A favore di: Summer SPV s.r.l. con sede in Conegliano c.f. 05128970265

- 3) ISCRIZIONE del 17/05/2011 n.ri 14225/2561

Ipoteca legale

- 4) ISCRIZIONE del 17/05/2011 n.ri 14184/2532

Ipoteca volontaria in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/05/2011

PROVENIENZE VENTENNALI

- IMMOBILE IN VILLACIDRO, VIA REGIONE SARDA 57

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto alla xxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx s.n.c. con atto di compravendita del 13/05/2011 rep. 131937/29553 a rogito notaio De Magistris Carlo Mario di Cagliari trascritto in data 17/05/2011 ai nn. 14183/9938 da XXXXXX

Al ventennio l'immobile risultava di XXXX per la quota intera della proprietà per costituzione come unità afferente edificata su aree di corte parte di altra unità acquistata con atto di compravendita del 27/07/1983 rep. 24750 a rogito notaio Maurizio Anni in Cagliari trascritto in data 12/08/1983 nn. 17539/14478

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- IMMOBILE IN VILLACIDRO, VIA REGIONE SARDA 57

RISPOSTA AL QUESITO N.3

“Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.)”

VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L’immobile pignorato, cui si è potuto accedere alla presenza del signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e del sig. XXXX dell’IVG in data 22/10/2024, è situato in comune di Villacidro, con accesso al n.57 di via Regione Sarda, individuabile catastalmente al Catasto Fabbricati: foglio 2, particella 2312, sub.5, cat C/1, mq 33. Durante il sopralluogo sono state effettuate tutte le misurazioni necessarie per redigere planimetria dello stato attuale e si sono fatte foto di tutti gli ambienti allegate alla presente perizia.

Si tratta di un locale commerciale al piano terra con ingresso sulla via Regione Sarda al n.57. L’ingresso dà direttamente sul locale principale della superficie calpestabile di 27,00 mq da cui si accede ad un antibagno di 2,10 mq che dà su un piccolo bagnetto di 1,10 mq. Sempre dal locale principale si accede ad un ripostiglio di 1,15 mq. Il locale si presenta in condizioni di manutenzione buone. La superficie calpestabile dell’appartamento è di circa 31,50 mq.

L’altezza interna utile è di 4,00 m.

La pavimentazione interna è in marmettoni.

Gli infissi sono in alluminio.

Riscaldamento mediante pompa di calore.

RISPOSTA AL QUESITO N.4

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

- La descrizione dell’immobile contenuta nel pignoramento: “Magazzino adibito ad ufficio ubicato al piano terra al quale si accede dal civico n.57 della via Regione Sarda, composto di un unico vano e confinante con portico che prospetta sulla via Regione Sarda, con una proprietà della “XXXXXX” o dei suoi aventi causa, identificato in Catasto Fabbricati Urbani del Comune di Villacidro al Foglio 2, Mappale 2312, sub.5, cat. C/1, mq 33” è conforme alla descrizione attuale del bene.

RISPOSTA AL QUESITO N.5

“Proceda, prima di tutto, all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità”

L'immobile, oggetto di pignoramento risulta regolarmente accatastato.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**- IMMOBILE IN VILLACIDRO, VIA REGIONE SARDA 57**

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

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

100% delle superfici calpestabili;

100% dei muri perimetrali esterni;

50% dei muri perimetrali comuni;

100% delle pareti divisorie interne;

60% delle verande;

25% di balconi lastrici solari fino a 25 mq + 10% dell'eccedenza;

35% di terrazze e loggiati fino a 25 mq + 10% dell'eccedenza;

10% di giardini e aree di pertinenza fino a 25 mq + 2% dell'eccedenza.

Superficie calpestabile: 31,35 mq

Pareti divisorie interne: 1,00 mq

Percentuale muri perimetrali: 4,15 mq

Totale superficie commerciale = 36,50 mq

DATI CATASTALI**- IMMOBILE IN VILLACIDRO, VIA REGIONE SARDA 57**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- IMMOBILE IN VILLACIDRO, VIA REGIONE SARDA 57

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

AREA

Dal 14/05/1985 al 16/03/2011

XXX. Proprieta@
dell'area.Catasto Terreni
Fg. 602, Part. 1684

IMMOBILE

Dal 16/03/2011
al 13/05/2011

XXXXXX, prop.1/1

Catasto **Fabbricati**
Fg. 2, Part. 2312, Sub. 5Dal
25/11/2003xxxxxxxx di xxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxx S.n.c. xxxxxxxxxxxxxx (CA), c.f.
xxxxxxxxxxxxxxxx prop.1/1Catasto **Fabbricati**
Fg. 2, Part. 2312, Sub. 5

NORMATIVA URBANISTICA

- IMMOBILE IN VILLACIDRO, VIA REGIONE SARDA 57

RISPOSTA AL QUESITO N.6

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del





procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali"

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in zona omogenea B (Abitato consolidato) del PUC di Villacidro.

Prevede:

- Altezza degli edifici: 7,5 m (9,0 m se il P.P. prevede tre piani fuori terra)
- Distanza tra pareti finestrate: 10 m
- Rapporto di copertura: 50%
- Altezze interne: almeno 2,70 m

REGOLARITÀ EDILIZIA

- IMMOBILE IN VILLACIDRO, VIA REGIONE SARDA 57

L'immobile risulta conforme alle autorizzazioni e concessioni amministrative, in particolare al DUAAP datato 20.05.2011 che si allega alla presente relazione, come pure il certificato di abitabilità

Per stabilire tale conformità è stato eseguito un accesso agli atti presso il Comune di Villacidro da cui si è potuto reperire:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili, pratica 118 del 8/7/1974
- Concessione edilizia n.227 del 26/9/1979
- DUAAP del 29/3/2011

E si sono confrontate le tavole di progetto con lo stato attuale risultante dal rilievo effettuato in corso di sopralluogo.

La costruzione è successiva al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il Comune ha fornito un vecchio certificato di agibilità dell'intero stabile datato 30/05/1977 che si allega.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

RISPOSTA AL QUESITO N.7

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N.8

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

L’immobile risulta pignorato per intero.

STATO DI OCCUPAZIONE**RISPOSTA AL QUESITO N.9**

“Accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti)”

L’immobile risulta occupato dal proprietario: **XXXXXXXXXX** di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** s.n.c.

RISPOSTA AL QUESITO N.10

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

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano presenti vincoli od oneri condominiali.

RISPOSTA AL QUESITO N.11

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

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

SERVITUN

RISPOSTA AL QUESITO N.12

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

Il bene pignorato non risulta sia gravato da alcun censo, livello o uso civico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO UNICO

- Magazzino adibito ad ufficio ubicato al piano terra al quale si accede dal civico n.57 della via Regione Sarda, composto di un unico vano e confinante con portico che prospetta sulla via Regione Sarda, con una proprietà@ della "XXXXXX" o dei suoi aventi causa, identificato in Catasto Fabbricati Urbani del Comune di Villacidro al Foglio 2, Mappale 2312, sub.5, cat. C/1, mq 33

RISPOSTA AL QUESITO N.13

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

Per procedere alla determinazione del valore dell'immobile, ovvero del valore piu@probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà@ assume in libero mercato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di adottare il metodo di stima sintetico detto "a valore di mercato". Tale metodo consente di determinare il valore

piu@probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq). Nel caso in esame il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche dell'unita@mmobiliare: tecnologia costruttiva, luce ed altezza, ubicazione, vetusta@caratteristiche tecniche e di finitura, stato d'uso e manutenzione, funzionalita@istributiva e condizioni di mercato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcune agenzie immobiliari operanti nella zona e considerato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativo alle compravendite del I semestre 2024 e@stata stabilita per gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di perizia una valutazione unitaria pari a 950,00 €/mq alla quale si e@giunti partendo da un valore a mq per immobili in condizioni ottimali situati in prossimita@di quello oggetto di perizia pari a 1000,00 €/mq e procedendo a successive riduzioni come sotto riportato:

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

$$1000 \times 0,95 = 950,00 \text{ €/mq}$$

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Immobile in Villacidro, via regione sarda 57	36,50 mq	950,00 €/mq	€ 34.675,00	100,00	€ 34.675,00
Totale lotto:					€ 34.675,00

Tenendo conto di tutto quanto sopra esposto il valore dell'immobile pignorato viene valutato in € 34.675,00.

RISPOSTA AL QUESITO N.14

“acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”

Dalle informazioni acquisite non risulta che sull'immobile gravino spese fisse di gestione o manutenzione.

RISPOSTA AL QUESITO N.15

"predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti"

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

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

Cagliari, li 27/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Accalai Christian