



# TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II. GIUDICE DOTT.SSA FLAMINIA IELO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2022 DEL R.G.E

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. agronomo Mariano Mameli, nell' Esecuzione Immobiliare  
promossa da



Nomina e giuramento.....	4
Precisazioni.....	4
1) Provveda a inviare all'esecutato l'informativa.....	4
2).....	5
2A) Verifichi, ... completezza della documentazione di cui all'art.567.....	5
Generalità della ditta.....	5
Descrizione dell'immobile.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Precisazioni.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
2B) Formalità pregiudizievoli.....	9
Precisazioni.....	11
2C) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli .....	11
2D) Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale .....	11
2E) Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il .....	11
3) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato .....	12
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Dati Catastali.....	14
4) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
5) Proceda all'accatastamento di fabbricati non acc.....	17
6) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urb.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più .....	19
8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi .....	20
Titolarità.....	20
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 .....	20
Stato di occupazione.....	20
10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o .....	21
11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali .....	21
12) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, .....	21
13) Determini il valore dell'immobile, procedendo al .....	21

Stima LOTTO 1.....	21
Stima LOTTO 2.....	22
14) Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle .....	24
Spese fisse di gestione o di manutenzione.....	24
15) Predisponga la check list dei principali controlli .....	24
ULTERIORI DISPOSIZIONI.....	24
restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione .....	24
b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed .....	25
c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura .....	25
d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto.....	25
e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata .....	25
f) segnali tempestivamente al custode ....ogni ostacolo all'accesso;.....	25
g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il dep. ....	25



## NOMINA E GIURAMENTO

---

In data 12/07/2023, il sottoscritto dott.

, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

### ASTE GIUDIZIARIE® PRECISAZIONI



Si precisa che la procedura esecutiva è stata iscritta a ruolo per i seguenti immobili:

1)

Indirizzo: Via Regina Margherita - SAN NICOLO' GERREI (CA)

Descrizione: casa ad uso civile abitazione sub 1

Tipo Catasto: Urbano

Classe/tipologia: Classe A2

Identificazione: Sezione: -, foglio: 8, particella: 759, subalterno: 1

Diritto: Proprietà - Frazione: 1/1

2)

Indirizzo: Via Regina Margherita - SAN NICOLO' GERREI (CA)

Descrizione: casa ad uso civile abitazione Sub 2

Tipo Catasto: Urbano

Classe/tipologia: Classe A2

Identificazione: Sezione: -, foglio: 8, particella: 759, subalterno: 2

Diritto: Proprietà - Frazione: 1/1

3)

Indirizzo: Via Regina Margherita - SAN NICOLO' GERREI (CA)

Descrizione: corpo accessorio sub 3

Tipo Catasto: Urbano

Classe/tipologia: Classe C6

Identificazione: Sezione: -, foglio: 8, particella: 759, subalterno: 3

Diritto: Proprietà - Frazione: 1/1

4)

Indirizzo: Viale Regina Margherita - SAN NICOLO' GERREI (CA)

Descrizione: corpo accessorio sub. 4

Tipo Catasto: Urbano

Classe/tipologia: Classe C6

Identificazione: Sezione: -, foglio: 8, particella: 759, subalterno: 4

Diritto: Proprietà - Frazione: 1/1

### 1) PROVVEDA A INVIARE ALL'ESECUTATO L'INFORMATIVA...

---

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

L'informativa è stata inviata al debitore il 04.07.2024 a mezzo raccomandata n. 618698959602 e restituita allo scrivente per destinatario irreperibile.

2)

2A) VERIFICHI, ... COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567...

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;

Agli atti risulta:

- Nota di Trascrizione del Verbale di pignoramento immobiliare repertorio n. 941/2022 (identificata con Registro generale n. 15111, Registro particolare n. 11151, Presentazione n. 17 del 13.05.2022);
- Certificazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c. con **menzione negativa** per il periodo 13.05.2002 - 13.05.2022;
- Nota di trascrizione dell'accettazione dell'eredità della signora (Trascritto a Cagliari il 28/06/2023, registro generale n. 21623, registro particolare n.16094.
- Certificato notarile ventennale, ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c., redatto dal Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone con i seguenti contenuti:

GENERALITÀ DELLA DITTA

1000/1000 Piena Proprietà per tutti gli immobili oggetto della presente.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Nella relazione notarile sono identificati i seguenti 4 immobili:

- 1) Appartamento di tipo civile in SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 1 Natura A2 Consistenza 7,5 vani;
- 2) autorimessa o rimessa in SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 3 Natura C6;
- 3) autorimessa o rimessa in SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 4 Natura C6;
- 4) appartamento di tipo civile in SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 2 Natura A2 Consistenza 122 metri quadri.

con la seguente cronistoria, integrata dai dati rinvenuti dalla visura storica dell'immobile:

Cronistoria ventennale dei dati catastali periodo 13/05/2002 - 13/05/2022		
Periodo	Dati catastali	Proprietà
Dal 18/06/1961 al 27/11/1990 Impianto meccanografico del	San Nicolò Gerrei Foglio 8 Particella 497 terreno sul quale è stato edificato il fabbricato	

<p>30/06/1987</p> <p>Dall'impianto al 27/11/1990</p>		<p>Ricevuto con: - compravendita del 29.7.1951 Notaio Locci di Cagliari trascritto il 24.8.1951 nn.7000/6267</p> <p>- divisione del 4.6.1961 Notaio Onano di Cagliari trascritto il 18.6.1961 nn.7534/6382.</p>
<p>Dal 27/11/1990 al 01/01/1992</p> <p>VARIAZIONE del 27/11/1990 in atti dal 26/06/1997 FRAZIONAMENTO - (n. 10C1/1990)</p> <p>CLASSAMENTO del 27/11/1990 in atti dal 02/11/1998 (n. 10C1.2/1990)</p>	<p>SAN NICOLO' GERREI (G383) (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 1 Rendita: Lire 805 Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 7,0 vani</p> <p>SAN NICOLO' GERREI (G383) (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 2 Rendita: Lire 862 Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 7,5 vani</p> <p>SAN NICOLO' GERREI (G383) (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 3 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 19 m2</p> <p>SAN NICOLO' GERREI (G383) (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 4 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 20 m2</p>	
<p>Dal 01/01/1992 al 09/11/2015</p> <p>Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992</p>	<p>NCEU SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 1 Natura A2 Classe 2 Consistenza 7 vani Rendita catastale euro 238,60 Indirizzo VIA UMBERTO I n. I Piano T</p> <p>NCEU SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 2 Natura A2 Classe I Consistenza 7,5 vani Rendita catastale Euro 255,65 Indirizzo VIA UMBERTO I n. I Piano I</p> <p>NCEU SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 3 Natura C6 Classe 2 Rendita catastale Euro 24,53 Indirizzo VIA REGINA MARGHERITA Piano T</p> <p>NCEU SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 4 Natura C6 Classe 2 Rendita catastale Euro 25,82 Indirizzo VIA REGINA MARGHERITA Piano T</p>	
<p>Dal 09/11/2015 al 08/10/2020</p> <p>Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015</p>	<p>NCEU SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 1 Natura A2 Classe 2 Consistenza 7 vani Totale: 111mq Totale escluse aree scoperte 111 mq Rendita catastale euro 238,60 Indirizzo VIA UMBERTO I n. I Piano T</p>	
<p>Dal 08/10/2020 al 13/05/2022 (fine periodo verificato)</p> <p>Variazione degli intestatari per successione (decesso del 08/10/2020, registrata a Cagliari il 12/04/2021 al Numero di repertorio 162726/88888, trascritta il 27/04/2021 ai NN. 12706/9513</p>	<p>NCEU SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 2 Natura A2 Classe I Consistenza 7,5 vani 122 mq Totale: 122 mq Totale escluse aree scoperte 117 mq Rendita catastale Euro 255,65 Indirizzo VIA UMBERTO I n. I Piano I</p> <p>NCEU SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 3 Natura C6 Classe 2 Consistenza 19 mq Totale: 20 mq Rendita catastale Euro 24,53 Indirizzo VIA REGINA MARGHERITA Piano T</p> <p>NCEU SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 4 Natura C6 Classe 2 Consistenza 20 mq Totale: 24 mq Totale escluse aree scoperte 24 mq Rendita catastale Euro 25,82 Indirizzo VIA REGINA MARGHERITA Piano T</p>	<p>Proprietario in continuità per il periodo dal 08/10/2020 al 13/05/2022 (fine periodo verificato).</p>

## PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla relazione notarile in atti:

Beni	Periodo	Proprietà	Atti				
Quota di di 1/1 intero della piena proprietà  San Nicolò Gerrei Foglio 8 Particella 497 sub.b	Dal <b>04/06/1961</b>  al <b>08/10/2020</b>	A FAVORE:	<b>DIVISIONE</b>				
		CONTRO:	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			DOTT. ONANO LEONIDA	04/06/1961	6792		4927
			<b>Trascrizione</b>				
			<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	<b>Vol. N°</b>
			CONSERVATORIA DI CAGLIARI	19/06/1961	7534	6382	
			<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
	CONSERVATORIA DI CAGLIARI	19/06/19621	12575	394			
Quota di 1/1 intero della piena proprietà  NCEU SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno I Natura A2 Classe 2 Consistenza 7 vani Totale: 111mq Totale escluse aree scoperte 111 mq Rendita catastale euro 238,60 Indirizzo	Dal <b>08/10/2020</b>  al <b>13/05/2022</b> <b>(fine periodo</b> <b>verificato)</b>	A FAVORE:	<b>SUCCESSIONE</b>				
		CONTRO:	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			<b>Trascrizione</b>				
			<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	<b>Vol. N°</b>
			CONSERVATORIA DI CAGLIARI	27.04.2021	12706	9513	
			<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

<p>VIA UMBERTO I n. I Piano T</p> <p>NCEU SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 2 Natura A2 Classe I Consistenza 7,5 vani 122 mq Totale: 122 mq Totale escluse aree scoperte 117 mq Rendita catastale Euro 255,65 Indirizzo VIA UMBERTO I n. I Piano I</p> <p>NCEU SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 3 Natura C6 Classe 2 Consistenza 19 mq Totale: 20 mq Rendita catastale Euro 24,53 Indirizzo VIA REGINA MARGHERITA Piano T</p> <p>NCEU SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 4 Natura C6 Classe 2 Consistenza 20 mq Totale: 24 mq Totale escluse aree scoperte 24 mq Rendita catastale Euro 25,82 Indirizzo VIA REGINA MARGHERITA Piano T</p>			<p>CONSERVATORIA DI CAGLIARI</p>	<p>12/04/2021</p>	<p>162726</p>	<p>88888</p>	
--	--	--	--------------------------------------	-------------------	---------------	--------------	--

- In fascicolo è presente la nota di trascrizione di ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' (Trascritto a Cagliari il 28/06/2023, registro generale n. 21623, registro particolare n.16094);
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### PRECISAZIONI

La nota di trascrizione dell'accettazione dell'eredità a favore di

; e contro A

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.**

---

**2B) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

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;

Dalla Relazione Notarile e Nota di trascrizione in atti, integrati dall'ispezione ipotecaria ottenuta dallo scrivente il 02.07.2024, si è ricavato che sussiste la continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio e sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

ISCRIZIONE del 07/04/2011 - Registro Particolare 1693 Registro Generale 9875  
Pubblico ufficiale SECHI GIANMASSIMO Repertorio 29787 del 19/04/1991  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1515 del 1991  
A favore di  
CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE Sede  
MILANO Codice fiscale 00774480156 (Domicilio ipotecario eletto 00143 ROMA VIA CARUCCI,  
131)"  
CASTELLO FINANCE S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 04555440967 (Domicilio ipotecario  
eletto 00143 ROMA VIA CARUCCI N.13 I),  
contro

quale debitore non datore di ipoteca  
Capitale € 61.974,83 Totale € 154.937,07  
Grava su San Nicolò Gerrei Foglio 8 Particella 759 Sub. 1 Particella 759 Sub. 2 Particella 759  
Sub. 3 Particella 759 Sub. 4

ISCRIZIONE del 01/08/2019 - Registro Particolare 3423 Registro Generale 23257  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1522/2005 del 14/07/2005  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
A favore di  
INTESA SANPAOLO S.P.A. Sede TORINO Codice fiscale 00799960158 (Domicilio ipotecario  
eletto CAGLIARI, VIALE BONARIA PALAZZO CIS),  
contro

capitale € 17.043,08 Totale € 43.000,00  
Grava su San Nicolò Gerrei Foglio 8 Particella 759 Sub. 1 Particella 759 Sub. 2 Particella 759  
Sub. 3 Particella 759 Sub. 4

ISCRIZIONE del 24/09/2019 - Registro Particolare 4027 Registro Generale 27219

Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 694/5538 del 01/06/1999  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5305 del 1999

A favore di

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 (Richiedente:  
GUBER BANCA S.P.A.(PER EPICURO SPV S.R.L.) CODICE FISCALE 03140600176 VIA CORFU'  
N.I02 25124, BRESCIA (BS),

contro

capitale € 8.243,13 Totale € 12.136,76

Grava su San Nicolò Gerrei Foglio 8 Particella 759 Sub. 1 Particella 759 Sub. 2 Particella 759  
Sub. 3 Particella 759 Sub. 4 (tutte precedente identificate con Foglio 8 Particella 497)

ISCRIZIONE del 09/10/2019 - Registro Particolare 4318 Registro Generale 28814

Pubblico ufficiale PRETORE Repertorio 694 del 01/06/1999  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5855 del 1999

A favore di

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA Sede SIENA Codice fiscale 00884060526 (Richiedente:  
GUBER BANCA S.P.A.(PER EPICURO SPV S.R.L.) CODICE FISCALE 031 406 00176 VIA CORFU'  
N.I02 25124, BRESCIA (BS),

Contro

capitale € 8.243,13 Totale € 12.136,76

Grava su San Nicolò Gerrei Foglio 8 Particella 759 Sub. 1 Particella 759 Sub. 2 Particella 759  
Sub. 3 Particella 759 Sub. 4 (tutte precedente identificate con Foglio 8 Particella 497)

### **Trascrizioni**

TRASCRIZIONE del 27/04/2021 - Registro Particolare 9513 Registro Generale 12706

Pubblico ufficiale CAGLIARI ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 162726/88888 del  
12/04/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

A favore di

Grava su San Nicolò Gerrei Foglio 8 Particella 759 Sub. 1 Particella 759 Sub. 2 Particella 759  
Sub. 3 Particella 759 Sub. 4

TRASCRIZIONE del 13/05/2022 - Registro Particolare 11151 Registro Generale 15111

Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 941/2022 del  
24/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di

CASTELLO FINANCE SRL Sede ROMA Codice fiscale 04555440967 (Richiedente: AVV.  
GIUSEPPE MACCIOTTA CODICE FISCALE MCCGPP58P30B354V VIALE DIAZ, 29 09125  
CAGLIARI),

contro

Grava su San Nicolò Gerrei Foglio 8 Particella 759 Sub. 1 Particella 759 Sub. 2 Particella 759  
Sub. 3 Particella 759 Sub. 4

TRASCRIZIONE del 28/06/2023 - Registro Particolare 16094 Registro Generale 21623

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 1872 del 06/05/2021  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'  
A favore di

Contro

Grava su San Nicolò Gerrei Foglio 8 Particella 759 Sub. 1 Particella 759 Sub. 2 Particella 759  
Sub. 3 Particella 759 Sub. 4

### PRECISAZIONI

Si allega l'ispezione ipotecaria n. T221863 del 02/07/2024.

#### 2C) ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATI, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI ...

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'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;

In data 01.07.2024 lo scrivente ha acquisito le visure storiche dei beni pignorati e le planimetrie del catasto urbano, unitamente all'elenco dei subalterni.

#### 2D) ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE ...

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

E' stato richiesto (il 02.07.2024) ed ottenuto (il 16.07.2024) dall'Archivio Notarile di Cagliari il seguente atto di provenienza ultraventennale:

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. ONANO LEONIDA in data 04/06/1961, repertorio n°6792 e vol.4927, e trascritto presso la Conservatoria di Cagliari il 19/06/1961 cas. 6382, art. 7534.

#### 2E) VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBAIA DEPOSITATO IL ...

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.;

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'Esecutato. Lo scrivente ha provveduto ad acquisire in data 12.07.2024 il certificato di residenza, il certificato di stato civile, ed il certificato di stato di famiglia. **L'Esecutato risulta di stato "libero"** (si producono in allegato i certificati).

### 3) DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO ...

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.);

Le 4 unità immobiliari oggetto di stima identificate al catasto urbano come:

Comune di San Nicolo Gerrei							
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	759	1	VIA UMBERTO I n. 1 Piano T	A02	1	7 vani	R.Euro:238,60
8	759	2	VIA UMBERTO I n. 1 Piano 1	A02	1	7,5 vani	R.Euro:255,65
8	759	3	VIA REGINA MARGHERITA Piano T	C06	2	19 m2	R.Euro:24,53
8	759	4	VIA REGINA MARGHERITA Piano T	C06	2	20 m2	R.Euro:25,82

costituiscono un unico complesso immobiliare con due corpi di fabbrica distinti che condividono delle aree condominiali e ricadono sul più ampio mappale del catasto terreni:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
SAN NICOLO' GERREI	8	497	SEMINATIVO	1	0	6	35

I due corpi di fabbrica sono separati dal cortile condominiale e in uno, sul fronte strada Via Umberto I, sono presenti i due appartamenti sovrapposti (accatastati categoria A02), e nell'altro, sul fronte strada sulla via Regina Margherita, sono presenti affiancati i due garage (accatastati categoria C06).

In corrispondenza dell'accesso al cancelletto condominiale sulla via Umberto I è affisso il numero civico 8, mentre in corrispondenza degli accessi all'appartamento al piano terra è affisso il n.12 e a quello al piano primo è affisso il n.10.

Sulla via Regina Margherita ci sono gli accessi carrabili ai due garage contraddisti con il civico 9 (sub.4) e 11 (sub.3), e due accessi pedonali comunicanti con aree condominiali contraddisti dai numeri civici n.7 e 13.

#### CONFINI

Il complesso immobiliare confina a nord con la via Umberto I, a sud con la via Regina Margherita, e ad est e ovest con altre proprietà. Sebbene sui luoghi sia chiaramente identificabile e con confini ben determinati le mappe e planimetrie presenti al catasto necessiterebbero dell'aggiornamento del tipo mappale e della presentazione di un elaborato planimetrico. In assenza di aggiornamenti le planimetrie catastali attuali non identificano le aree condominiali che lo scrivete rappresenta nella planimetria di lotto allegata alla presente.

#### CONSISTENZA

La consistenza degli immobili oggetto di stima in termini di superficie ragguagliata ottenuta dalle misurazioni in occasione del sopralluogo è rappresentata nella tabella sottostante.

Comune di Guspini Foglio 8 p.Ila 759 sub 1 - Appartamento via Umberto I n.10 Piano T.				
Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie ragguagliata
Sala attesa	22,75			
Guardaroba	4,40			
Laboratorio	19,16			
Disimpegno	12,96			
Disimpegno Ingr.	1,40			
WC2 clienti	3,43			
Sala principale	28,65			
WC1 personale	2,47			
WC1 AntiBagno	2,75			
<b>Totale Vani</b>	<b>97,97</b>	<b>118,93</b>	<b>1</b>	<b>118,93</b>
<b>Totale Superficie Commerciale (mq)</b>				<b>119,93</b>

Comune di Guspini Foglio 8 p.Ila 759 sub 2 - Appartamento via Umberto I n.12 Piano I				
Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie ragguagliata
Cucina	11,98			
Bagno	3,43			
Camera 1	15,76			
Camera 2	16,89			
Disimp. - Vano scale	12,67			
Guardaroba	6,05			
Disimpegno	11,44			
Pranzo-Soggiorno	19,53			
<b>Totale Vani</b>	<b>97,74</b>	<b>121,44</b>	<b>1</b>	<b>121,44</b>
Balcone Pranzo-Sogg.	3,57		0,3	1,07
Balconata interna	11,04		0,3	3,31
Balcone strada	0,71		0,3	0,21
<b>Totale Superficie Commerciale (mq)</b>				<b>126,03</b>

Comune di Guspini Foglio 8 p.Ila 759 sub 3 – Garage via Regina Margherita n.11 (stima come pertinenza esclusiva sub.1)				
Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie ragguagliata
Garage	16,54	18,94	0,3	5,68
<b>Totale Superficie Commerciale (mq)</b>				<b>5,68</b>

Comune di Guspini Foglio 8 p.Ila 759 sub 4 – Garage via Regina Margherita n.9 (stima come pertinenza esclusiva sub.1)				
Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie ragguagliata
Garage	22,42	24,91	0,3	7,47
<b>Totale Superficie Commerciale (mq)</b>				<b>7,47</b>

La prima costruzione risale agli anni cinquanta e si ha riscontro di una prima variazione nel 1976 (Prat. Ediliz. 152/1976 e Licenza edilizia n.10/1976 del 23.07.1976). L'ultima concessione rilasciata è una variante a sanatoria con accertamento di conformità e cambio di destinazione d'uso per il solo piano terra (C.E. 1/S/94 del 04.05.1994).

In occasione del sopralluogo gli immobili erano fatiscenti con tutti i rivestimenti, gli impianti e gli infissi da rinnovare. Nei muri dell'appartamento al piano terra (sub1) sono presenti segni di umidità da risalita mentre il soffitto dell'appartamento al secondo piano (sub.2) ha evidenze di abbondanti infiltrazioni in tutti gli ambienti in particolare nella fascia in cui la copertura è piana (porzione nord della copertura) e sono evidenti anche principi distacco del controsoffitto (rigonfiamenti). Lo stato conservativo è da ritenersi pessimo e attualmente tutti gli immobili sono da considerare unità collabenti in condizioni di degrado assoluto e privi di un'utilità tal quali (unità collabenti: in condizioni tali da non produrre reddito).

## PARTI COMUNI

Nel loro insieme le 4 unità immobiliari pignorate costituiscono un complesso immobiliare che non ha parti in comune con altre proprietà. Nel caso in cui le 4 unità venissero assegnate a diversi proprietari si avrebbero degli ambienti comuni identificati in planimetria allegata come aree condominiali e precisamente:

- un giardino condominiale sul fronte strada della via Umberto I (condiviso sub.1 e sub.2.);
- un cortile condominiale (condiviso con tutte le sub. unità catastali);
- ingressi pedonali sulla via Regina Margherita (condivisi con tutte le sub. unità catastali);

## DATI CATASTALI

Le 4 unità immobiliari oggetto di stima identificate al catasto urbano come:

Comune di San Nicolo Gerrei							
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	759	1	VIA UMBERTO I n. 1 Piano T	A02	1	7 vani	R.Euro:238,60
8	759	2	VIA UMBERTO I n. 1 Piano 1	A02	1	7,5 vani	R.Euro:255,65
8	759	3	VIA REGINA MARGHERITA Piano T	C06	2	19 m2	R.Euro:24,53
8	759	4	VIA REGINA MARGHERITA Piano T	C06	2	20 m2	R.Euro:25,82

costituiscono un unico complesso immobiliare con due corpi di fabbrica distinti che condividono delle aree condominiali e ricadono sul più ampio mappale del catasto terreni:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
SAN NICOLO' GERREI	8	497	SEMINATIVO	1	0	6	35

I due corpi di fabbrica sono separati dal cortile condominiale e in uno, sul fronte strada Via Umberto I, sono presenti i due appartamenti sovrapposti (accatastati categoria A02), e nell'altro, sul fronte strada sulla via Regina Margherita, sono presenti affiancati i due garage (accatastati categoria C06).

In corrispondenza dell'accesso al cancelletto condominiale sulla via Umberto I è affisso il numero civico 8, mentre in corrispondenza degli accessi all'appartamento al piano terra è affisso il n.12 e a quello al piano primo è affisso il n.10.

Sulla via Regina Margherita ci sono gli accessi carrabili ai due garage contraddisti con il civico 9 (sub.4) e 11 (sub.3), e due accessi pedonali comunicanti con aree condominiali contraddisti dai numeri civici n.7 e 13.

#### **Corrispondenza catastale**

Le mappe e planimetrie presenti al catasto necessiterebbero dell'aggiornamento del tipo mappale (traslato e rappresentante l'immobile di prima costruzione (anni cinquanta)) e della presentazione di un elaborato planimetrico con la rappresentazione delle aree comuni. Le planimetrie catastali dei sub non sono state aggiornate dopo la Concessione in sanatoria del 1994 e sono difformi dallo stato attuale, sia nella distribuzione degli ambienti interni che nei valori di consistenza.

Oltre a difformità planimetrica l'appartamento al piano terra (sub 1) catastalmente è ancora censito come abitazione (categoria A02) mentre l'ultimo utilizzo rinvenibile ed autorizzato è di salone di bellezza (categoria A/10).

La p.lla del Catasto Terreni è di una superficie circa doppia del lotto su cui insiste il complesso pignorato in quanto è il sedime anche del lotto edificato di altra proprietà confinate ad ovest.

La visura catastale non indica la numerazione civica riscontrata sui luoghi che risulta pertanto non aggiornata.

#### **4) ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL...**

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;

Nel pignoramento in atti il complesso immobiliare è identificato sostanzialmente con l'identificazione catastale:

"diritto di proprietà per la quota pari all'intero dell'immobile costituito dall'area sovrastante con la casa ad uso civile abitazione con annesso corpo accessorio ad uso garage in San Nicolò Gerrei, (CA) con i fronti sul Corso Umberto I n. 1 e la via regina Margherita, censito al Catasto fabbricati, foglio 8, mappale 759:

- sub. 1, piano T, categ. A/2, classe 1, vani 7, superficie tot. 111 m2, R.e. €238,60
- sub. 2, piano 1, categ. A/2, classe 1, vani 7,5, superficie tot. 122 m2, R.e. € 255,65,
- sub. 3, piano T, categ. C/6, classe 2, superficie tot. 19 m2, R.e. € 24,53,
- sub. 4, piano T, categ. C/6, classe 2, superficie tot. 24 m2, R.e. € 25,82,

il tutto con annessi, connessi, pertinenze, addizioni e con quant'altro è immobile a norma di legge, con relativi frutti".

La cronistoria dell'immobile è la seguente:

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Cronistoria ventennale dei dati catastali periodo 13/05/2002 - 13/05/2022		
Periodo	Dati catastali	Proprietà

<p>Dal <b>18/06/1961</b> al <b>27/11/1990</b></p> <p>Impianto meccanografico del 30/06/1987</p> <p>Dall'impianto al <b>27/11/1990</b></p>	<p>San Nicolò Gerrei Foglio 8 Particella 497 terreno sul quale è stato edificato il fabbricato</p>	<p>Ricevuto con: - compravendita del 29.7.1951 Notaio Locci di Cagliari trascritto il 24.8.1951 nn.7000/6267</p>
<p>Dal 27/11/1990 al 01/01/1992</p> <p>VARIAZIONE del 27/11/1990 in atti dal 26/06/1997 FRAZIONAMENTO - (n. 10C1/1990)</p> <p>CLASSAMENTO del 27/11/1990 in atti dal 02/11/1998 (n. 10C1.2/1990)</p>	<p>SAN NICOLO' GERREI (G383) (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 1 Rendita: Lire 805 Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 7,0 vani</p> <p>SAN NICOLO' GERREI (G383) (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 2 Rendita: Lire 862 Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 7,5 vani</p> <p>SAN NICOLO' GERREI (G383) (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 3 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 19 m2</p> <p>SAN NICOLO' GERREI (G383) (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 4 Categoria C/6a), Classe 2, Consistenza 20 m2</p>	<p>- divisione del 4.6.1961 Notaio Onano di Cagliari trascritto il 18.6.1961 nn.7534/6382.</p>
<p>Dal 01/01/1992 al 09/11/2015</p> <p>Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992</p>	<p>NCEU SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 1 Natura A2 Classe 2 Consistenza 7 vani Rendita catastale euro 238,60 Indirizzo VIA UMBERTO I n. I Piano T</p> <p>NCEU SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 2 Natura A2 Classe I Consistenza 7,5 vani Rendita catastale Euro 255,65 Indirizzo VIA UMBERTO I n. I Piano I</p> <p>NCEU SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 3 Natura C6 Classe 2 Rendita catastale Euro 24,53 Indirizzo VIA REGINA MARGHERITA Piano T</p> <p>NCEU SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 4 Natura C6 Classe 2 Rendita catastale Euro 25,82 Indirizzo VIA REGINA MARGHERITA Piano T</p>	
<p>Dal 09/11/2015 al 08/10/2020</p> <p>Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015</p>	<p>NCEU SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 1 Natura A2 Classe 2 Consistenza 7 vani Totale: 111mq Totale escluse aree scoperte 111 mq Rendita catastale euro 238,60 Indirizzo VIA UMBERTO I n. I Piano T</p>	
<p>Dal <b>08/10/2020</b> al <b>13/05/2022 (fine periodo verificato)</b></p> <p>Variazione degli intestatari per successione (decesso del 08/10/2020, registrata a Cagliari il 12/04/2021 al Numero di repertorio 162726/88888, trascritta il 27/04/2021 ai NN. 12706/9513</p>	<p>NCEU SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 2 Natura A2 Classe I Consistenza 7,5 vani 122 mq Totale: 122 mq Totale escluse aree scoperte 117 mq Rendita catastale Euro 255,65 Indirizzo VIA UMBERTO I n. I Piano I</p> <p>NCEU SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 3 Natura C6 Classe 2 Consistenza 19 mq Totale: 20 mq Rendita catastale Euro 24,53 Indirizzo VIA REGINA MARGHERITA Piano T</p> <p>NCEU SAN NICOLO' GERREI (CA) Foglio 8 Particella 759 Subalterno 4 Natura C6 Classe 2 Consistenza 20 mq Totale: 24 mq Totale escluse aree scoperte 24 mq Rendita catastale Euro 25,82 Indirizzo VIA REGINA MARGHERITA Piano T</p>	<p>Proprietario in continuità per il periodo dal 08/10/2020 al 13/05/2022 (fine periodo verificato).</p>

L'identificazione riportata nel pignoramento e nella sua nota di trascrizione ha ad oggetto l'immobile a eccezione dell'aggiornamento del numero civico (non avvenuta neanche al catasto) e delle consistenze in metri quadrati (rilevate al catasto dal 2015).

**L'identificazione riportata nel pignoramento e nella sua nota di trascrizione era aggiornata alla data del pignoramento.**

## 5) PROCEDA ALL'ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACC...

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;

Non ricorrono le condizioni, attualmente gli immobili dovrebbero essere accatastati come unità collabenti (categoria F/2).

## 6) INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URB...

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;

## NORMATIVA URBANISTICA

Dalle Tavole e dalle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PUC del Comune di San Nicolo Gerrei il complesso immobiliare in oggetto ricade nella zona "B1 - Completamente residenziale".

La normativa urbanistica per l'edificazione è richiamata all'art. 14 e seguenti delle NTA. e per ciò che rileva ai fini della presente si riporta: *"La zona interessa gli isolati recenti, in parte già definiti negli allineamenti stradali e nei quali sia in atto una edilizia che tende ad abbandonare i caratteri tradizionali orientandosi verso tipologie ed impianti nuovi. In questa zona l'edificazione non è condizionata dalla redazione di strumenti di attuazione, purché esercitata nel rispetto di un indice fondiario massimo di 2 mc/mq. In tale zona la concessione edilizia è comunque subordinata alla cessione gratuita da parte dei singoli proprietari delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità d'accesso ai lotti. Indice massimo di fabbricabilità fondiario: 2 mc/mq. Rapporto di copertura: 0.65 mq/mq. Altezza massima: non*

può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti e comunque l'altezza media della zona e in ogni caso non dovrà essere superiore ai m. 7.50 e quella minima non inferiore a m. 3.40. Distacco tra edifici non aderenti: 8.00 m. Sono consentiti distacchi inferiori per eventuali sopraelevazioni e risanamenti igienico-sanitari di fabbricati preesistenti alla presente normativa e, comunque, quando si verifichino le condizioni previste dalle leggi vigenti. E' consentita la costruzione di edifici in aderenza. In caso di costruzioni sul confine dovrà essere stipulata una convenzione tra i proprietari confinanti da rendere nelle forme di legge e depositare in Comune. Distacco dai confini: 4.00 m. Gli edifici possono sorgere a filo strada ed essere del tipo a schiera o in linea a condizione che siano rispettate le norme sui distacchi tra le pareti finestrate. E' peraltro consentito l'arretramento dal filo strada, a condizione che siano risolti architettonicamente i risvolti di prospetto con gli altri edifici adiacenti; in tal caso l'area antistante deve essere destinata ad uso pubblico con parcheggio e verde. E' anche consentita l'edificazione sui confini laterali. [...]. Recinzioni: l'altezza massima è di m. 2.20. Nei tratti prospicienti spazi pubblici potranno sviluppare superfici continue per un'altezza massima di 1 metro. Oltre tale altezza saranno realizzate a giorno o con siepi verdi. Dovranno distare non meno di m. 5.00 dal ciglio dei sopra detti canali. [...]. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nella zona, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile. E' tassativamente proibito per le coperture dei fabbricati l'uso di materiali in cemento-amianto, tipo "Eternit", o simili. L'uso di tali materiali è consentito esclusivamente per la copertura di locali accessori non visibili direttamente da strade e spazi pubblici. Sono consentite, all'interno dei cortili, costruzioni accessorie nel rispetto del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, soltanto per fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme, esse devono essere poste sul confine posteriore del lotto e non possono superare l'altezza di ml. 2.80. All'interno del lotto è obbligatoria la previsione di uno spazio idoneo alla sosta di veicoli privati nella misura di 1 mq/10 mc di volume edificato."

## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di San Nicolo Gerrei è stata estratta copia di Licenza edilizia n.10/1976 del 23.07.1976 (Prat. Ediliz. 152/1976) che apportava delle variazioni ad un fabbricato degli anni cinquanta. L'ultima concessione rilasciata è una variante in sanatoria con accertamento di conformità e cambio di destinazione d'uso per il solo piano terra (C.E. 1/S/94 del 04.05.1994 (Allegata)) con cui venivano sanate delle volumetrie eccedenti e approvate lievi modifiche ad un abitazione al piano primo e variazioni più consistenti e un cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale artigianale all'unità al piano terra con annessione di due pertinenze consistenti nei due garage al piano terra destinati a garage personale e garage clienti. Dall'accesso agli atti non è stato rinvenuto alcun titolo di agibilità/abitabilità.

Tutte le unità oggetto di perizia sono realizzati conformemente al titolo edilizio per altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta delle singole unità immobiliari.

Dal raffronto fra le ultime planimetrie assentite e la situazione ritrovata in sopralluogo non sono riscontrabili difformità nell'appartamento al primo piano (sub.2) e pertanto se ne attesta lo stato legittimo.

In merito al locale artigianale al piano terra (sub.1) si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni con riduzione della superficie degli ambienti bagno e antibagno riservato al personale e conseguente incremento della superficie della sala principale. Nel bagno del personale non è inoltre mai stata realizzata la finestra sulla via Umberto I prevista nella concessione in sanatoria. Dette difformità rappresentano degli abusi sanabili mediante accertamento di conformità.

In merito ai due garage si rileva la difformità in entrambi delle aperture sul cortile interno. E' difforme, in entrambi i garage, la posizione dell'apertura verso il cortile condominiale e la realizzazione, in

ognuno dei garage, di una finestra non prevista, sempre verso il cortile condominiale. Le difformità riscontrate nei garage sono ascrivibili a tolleranze esecutive ex L. 105/2024 (Dl 69/2024 - Decreto Salva Casa 2024) e non pregiudicano lo stato legittimo dell'immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le 4 unità immobiliari oggetto di stima costituiscono un unico complesso immobiliare con due corpi di fabbrica distinti che condividono le seguenti aree comuni:

- un giardino condominiale sul fronte strada della via Umberto I (condiviso sub.1 e sub.2);
- un cortile condominiale (condiviso con tutte le sub. unità catastali);
- ingressi pedonali sulla via Regina Margherita (condivisi con tutte le sub. unità catastali);

Il fabbricato sulla via Umberto I (fabbricato principale) è edificato per l'intera lunghezza del lotto in arretramento rispetto al filo stradale con la realizzazione del giardino condominiale antistante da cui è possibile accedere agli appartamenti al piano terra e al primo piano.

Il cortile condominiale separa i due fabbricati e comunica con la via Regina Margherita per la porzione del fronte strada non occupata dal fabbricato dei due garage.

Il fabbricato principale è costruito su fondazioni in pietra e muratura in pietra (porzione bassa) e mattoni, e con elementi portanti in cemento armato. Il solaio interpiano è in latero-cemento. La copertura del primo piano è in parte in latero cemento piano con guaina sovrastante (porzione disimpegno - bagno - pranzo-soggiorno) ed in parte in controsoffitto ancorato alla soprastante copertura spiovente inclinata a quattro falde asimmetriche con porzione prevalente est-ovest. Sulle falde spioventi il tetto è in laterizio con tegole marsigliesi. In un punto in cui era danneggiato il controsoffitto è risultato essere realizzato in listelle di legno e rete porta intonaco.

Gli infissi sono in legno ad eccezione dell'infisso esterno di accesso al salone dalla via Umberto che è in alluminio. Tutti gli infissi, comprese le tapparelle avvolgibili esterne, gli impianti ed i rivestimenti sono fatiscenti o danneggiati irrimediabilmente e da rinnovare.

Il fabbricato dei garage è costruito in fondazioni in cemento armato e muri portanti in blocchetti. Il solaio piano è in latero-cemento con impermeabilizzazione in guaina bituminosa. Gli accessi carrabili sono chiusi da serrande metalliche in condizioni medie per l'età di posa. Gli accessi pedonali dal cortile interno sono chiusi da serrande metalliche bloccate aperte per il non utilizzo. In corrispondenze delle finestre dei garage non sono presenti infissi. Il pavimento dei garage è in cemento battuto mentre le pareti sono intonacate solo in parte. Sul giardino fronte strada via Umberto I e sul muro perimetrale sulla via Regina Margherita sono presenti delle inferriate smaltate non zincate con diffusi punti ruggine.

## 7) DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ ...

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;

La presente perizia ha ad oggetto 4 distinte unità immobiliari le cui ultime modifiche sono autorizzate con la C.E. 1/S/94 del 04.05.1994 che prevede i seguenti lotti organici:

LOTTO 1: - appartamento ad uso residenziale al piano primo, catastalmente individuato:

Comune di San Nicolo Gerrei							
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	759	2	VIA UMBERTO I n. 1 Piano 1	A02	1	7,5 vani	R.Euro:255,65

LOTTO 2: - appartamento ad uso salone artigianale al piano terra avente i due garage come pertinenze, uno destinato al personale ed uno ai clienti dell'attività, catastalmente individuato:

Comune di San Nicolo Gerrei							
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	759	1	VIA UMBERTO I n. 1 Piano T	A02	1	7 vani	R.Euro:238,60
8	759	3	VIA REGINA MARGHERITA Piano T	C06	2	19 m2	R.Euro:24,53
8	759	4	VIA REGINA MARGHERITA Piano T	C06	2	20 m2	R.Euro:25,82

La vendita dei due lotti sopraelencati come funzionalmente approvati nell'ultimo titolo edificatorio non comporta ulteriori attività tecniche e si ritiene la più corretta nel caso specifico.

## 8) SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICHI I NOMINATIVI ....

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;

I lotti identificati sono pignorati per intero.

## TITOLARITÀ

1000/1000 Piena Proprietà per tutti gli immobili oggetto della presente.

## 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 ..

## STATO DI OCCUPAZIONE

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);

In occasione del sopralluogo del 30.07.2024 l'immobile è risultato libero.

E' stato inoltre intentata la verificata dell'esistenza di contratti di conduzione formalmente costituiti tramite accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (prot. 364561 del 04.07.2024), che al deposito della presente risulta inevasa.

## 10) OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O ....

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

Non ricorrono le condizioni.

## 11) INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI .....

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

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

## 12) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, ....

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;

Sui beni in perizia non sono presenti diritti demaniali o usi civici (si allega inventario Terre civiche del Comune di San Nicolo Gerrei, accertate con Decreto commissariale n. 196 del 20/09/1937).

## 13) DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE, PROCEDENDO AL .....

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;

### STIMA LOTTO 1

LOTTO 1: - appartamento ad uso residenziale al piano primo, catastalmente individuato:

Comune di San Nicolo Gerrei							
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	759	2	VIA UMBERTO I n. 1 Piano 1	A02	1	7,5 vani	R.Euro:255,65

Nel paragrafo "Regolarità edilizia" non sono state riscontrate difformità nell'unità costituente il lotto 1.

Si ritiene idoneo stimare il valore di mercato con il ricorso alla metodologia "sintetico - comparativa", che prevede l'individuazione del valore unitario di superficie commerciale attraverso la comparazione ponderata dei prezzi reperibili sulla piazza di riferimento (San Nicolo Gerrei) di immobili aventi caratteristiche "ordinarie" per la piazza, applicando opportuni correttivi per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Per insufficienza di dati sulla piazza di riferimento di San Nicolo Gerrei si ritiene percorribile estendere su un'area più ampia l'indagine di mercato.

Il valore ordinario di mercato di un appartamento per civile abitazione al primo ed ultimo piano in condominio con giardino fronte e retro nell'area estesa di San Nicolo Gerrei è di € 650,00/m<sup>2</sup>.

La consistenza dell'immobile, come rinvenuto in occasione del sopralluogo, è stata oggetto di precedente trattazione ed è stata precedentemente quantificata con la metodologia delle superfici ragguagliate in 126,03 mq (paragrafo "Consistenza").

L'appartamento del Lotto 1 è stato rinvenuto in condizioni di degrado assoluto e privo di un'utilità tale quale (unità collabenti: in condizioni tali da non produrre reddito)(paragrafo "Stato conservativo"), e pertanto si ritiene di apportare in correzione una decurtazione pari ai costi di una ristrutturazione completa (impianti, rivestimenti ed infissi) con finiture economiche stimati sommariamente in € 450,00/mq di superficie calpestabile misurata in 97,74 m<sup>2</sup> (paragrafo "Consistenza").

Il valore di mercato del lotto 1 in condizioni ordinarie è stimato in € 81.919,32 (da € 650,00€/m<sup>2</sup> x 126,03 m<sup>2</sup>).

La correzione (in decurtazione) per la non corrispondenza alle condizioni ordinarie per la piazza di San Nicolo Gerrei è quantificata con i costi di ristrutturazione del valore di € 43.981,02 (da € 450,00€/m<sup>2</sup> x 97,74 m<sup>2</sup>).

Si ritiene NON applicabile la riduzione del valore di mercato del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto perché la metodologia di stima prevede la decurtazione dei costi di una ristrutturazione completa.

Si riporta un quadro di sintesi dei valori stimati:

Quadro di sintesi	
Valore ordinario Lotto 1	€ 81.919,32
Riduzione dei costi di ristrutturazione (-)	-€ 43.981,02
<b>Stima totale Lotto 1</b>	<b>€ 37.938,30</b>

Pertanto la stima del lotto 1, dopo defalcazione dei costi di ristrutturazione e arrotondamento è determinata in **€ 38.000,00 (euro TRENTOTTOMILA/00)**.

#### STIMA LOTTO 2

LOTTO 2: - appartamento ad uso salone artigianale al piano terra avente i due garage come pertinenze, uno destinato al personale ed uno ai clienti dell'attività, catastalmente attualmente individuato come:

Comune di San Nicolo Gerrei							
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	759	1	VIA UMBERTO I n. 1 Piano T	A02	1	7 vani	R.Euro:238,60
8	759	3	VIA REGINA MARGHERITA Piano T	C06	2	19 m2	R.Euro:24,53
8	759	4	VIA REGINA MARGHERITA Piano T	C06	2	20 m2	R.Euro:25,82

Nel paragrafo "Regolarità edilizia" sono state riscontrate difformità nell'unità costituente il lotto 2, a carico unicamente dell'appartamento (sub.1) consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni con riduzione della superficie degli ambienti bagno e antibagno riservato al personale e conseguente incremento della superficie della sala principale. Nel bagno del personale non è inoltre mai stata realizzata la finestra sulla via Umberto I prevista nella concessione in sanatoria. Dette difformità rappresentano degli abusi sanabili mediante accertamento di conformità.

Si ritiene idoneo stimare il valore di mercato con il ricorso alla metodologia "sintetico - comparativa", che prevede l'individuazione del valore unitario di superficie commerciale attraverso la comparazione ponderata dei prezzi reperibili sulla piazza di riferimento (San Nicolo Gerrei) di immobili aventi caratteristiche "ordinarie" per la piazza, applicando opportuni correttivi per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Per insufficienza di dati sulla piazza di riferimento di San Nicolo Gerrei si ritiene percorribile estendere su un'area più ampia l'indagine di mercato.

Il valore ordinario di mercato di un appartamento per laboratorio artigianale al piano terra con giardino fronte e retro nell'area estesa di San Nicolo Gerrei è di € 600,00/m<sup>2</sup>.

La consistenza dell'immobile, come rinvenuto in occasione del sopralluogo, è stata oggetto di precedente trattazione ed è stata precedentemente quantificata con la metodologia delle superfici ragguagliate (paragrafo "Consistenza"). In sintesi la superficie commerciale misurata del Lotto 2 è:

Totale Superficie Commerciale (mq) appartamento	sub.1	m <sup>2</sup>	118,93
Totale Superficie Commerciale (mq) Garage	sub.3	m <sup>2</sup>	5,68
Totale Superficie Commerciale (mq) Garage	sub.4	m <sup>2</sup>	7,47
<b>Totale Superficie Commerciale (mq) Lotto2</b>		m <sup>2</sup>	<b>132,08</b>

Anche gli immobili costituenti il Lotto 2 sono stati rinvenuti in condizioni di degrado assoluto e privi di un'utilità tal quale (unità collabenti: in condizioni tali da non produrre reddito)(paragrafo "Stato conservativo"), e pertanto si ritiene di apportare in correzione una decurtazione pari ai costi di una ristrutturazione completa (impianti, rivestimenti ed infissi) con finiture economiche stimati sommariamente in € 450,00/mq di superficie calpestabile misurata in m<sup>2</sup> 97,97 (paragrafo "Consistenza").

Il valore di mercato del lotto 2 in condizioni ordinarie è stimato in € 79.249,22 (da € 600,00€/m<sup>2</sup> x 132,08 m<sup>2</sup>).

I costi per l'accertamento di conformità si quantificano in via speditiva in € 3000,00 comprensivi dei costi tecnici della pratica edilizia, della sanzione e dell'aggiornamento catastale delle tre unità catastali (sub.1, sub.3 e sub.4).

Si ritiene NON applicabile la riduzione del valore di mercato del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto perché la metodologia di stima prevede la decurtazione dei costi di una ristrutturazione completa.

Si riporta un quadro di sintesi dei valori stimati:

## Quadro di sintesi

Valore ordinario Lotto 2	€ 81.919,32
Riduzione dei costi di ristrutturazione (-)	-€ 44.085,71
Riduzione costo pratica edilizia e catastale (-)	-€ 3.000,00

---

**Stima totale Lotto 2** € 32.163,50

Pertanto la stima del lotto 2, dopo defalcazione dei costi di ristrutturazione e delle pratiche edilizie e catastali, e dopo l'arrotondamento è determinata **in € 32.200,00 (euro TRENTADUEMILADUECENTO/00)**.

#### 14) ACQUISISCA INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE .....

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;

#### SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUNTENZIONE

Non sono stati riscontrati costi con ricorrenze prestabilite e preventivamente computabili, né procedimenti giudiziari in corso aventi ad oggetto il bene pignorato.

#### 15) PREDISPONGA LA CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI .....

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;

La check list (formato excel) dei principali controlli è stata compilata ed è stato redatto un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato word, entrambi allegati alla presente.

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni,

assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

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