

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento di cognizione ordinaria iscritto al R.E. n. 177/2001 promossa da:

BANCO DI SARDEGNA e successivi creditori intervenuti

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Serrenti, li 10 Luglio 2024

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Alessio Ortu)

Via Nazionale, 306 - 09027 - Serrenti (VS) - Cell. 347 7735428
e-mail: ortualessio@tiscali.it pec: alessio.ortu@ingpec.eu
cod.fisc. RTO LSS 83R15 B354P





TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari



OGGETTO

esecuzione immobiliare iscritta al n. 177/2001 del R.Es

promossa da BANCO DI SARDEGNA e successivi creditori intervenuti

contro



G.E.

Dott.ssa Ielo Flaminia



C.T.U.

Ing. Alessio Ortu



Udienza

08 Ottobre 2024



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva iscritta al n° 177 del Ruolo generale Esecuzioni Immobiliari per l'anno 2001 promossa da:

BANCO DI SARDEGNA e successivi creditori intervenuti (creditore), e [REDACTED] (debitore).

Nell'udienza tenutasi in data 18/07/2023 la S.V.I., il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, la Dott.ssa Ielo Flaminia, nominò lo scrivente Alessio Ortu, ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 7996 ed all'Albo dei Periti del Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio della suddetta procedura.

Dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito prevista all'art. 193 del c.p.c., ricevevo l'incarico di redigere una relazione scritta al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 0)
 - a) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
 - b) *predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*
 - c) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
 - d) *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
 - e) *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato*



dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

- 1) *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.);*
- 2) *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;*
- 3) *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;*
- 4) *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;

5) 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);

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

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

8) 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;

9) 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;

- 10) *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;*

ATTIVITA' DEL CONSULENTE D'UFFICIO

In primo luogo è stata consultata la documentazione allegata al fascicolo relativo al procedimento in oggetto, attraverso la piattaforma informatica www.procedure.it.

Successivamente sono state effettuate delle ricerche presso la Conservatoria di Cagliari, al fine di verificare la documentazione presente in atti, in particolare sono state accertate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non, attraverso il sistema Sister dell'Agenzia del Territorio, sono state acquisite le visure storiche con la relativa planimetria catastale e accertate tutte le eventuali variazioni catastali.

Presso il Comune di Settimo San Pietro sono state richieste le copie delle Concessioni Edilizie e dei progetti approvati.

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio il giorno 06 del mese di Maggio 2024 alle ore 14:00 sui luoghi oggetto di perizia, alla presenza del Sig. Antonello Farre dell'Istituto di Vendite Giudiziarie di Cagliari (Custode dell'Immobile).

Con l'effettuazione del sopralluogo, lo scrivente ha acquisito gli elementi necessari per la redazione della presente perizia così da poter dare risposta ai quesiti formulati.

E' stato inoltre rilevato il fabbricato ai fini della redazione delle planimetrie.

Data	Operazione
18 Luglio 2023	Provvedimento di incarico di stima acquisizione documentazione
24 luglio 2023	Accettazione incarico e giuramento del CTU
05 febbraio 2024	Acquisizione documentazione catastale
06 febbraio 2024	Richiesta di copia Concessione edilizia e agibilità presso Ufficio Protocollo del Comune di Settimo San Pietro - Prot. 1888 in data: 06/02/2024
13 Febbraio 2023	Acquisita la documentazione dall'Ufficio tecnico del Comune di Settimo San Pietro
06 Maggio 2024	Operazioni peritali
10 Luglio 2024	Ultimazione della relazione peritale

Di seguito vengono descritte tutte le Iscrizioni e trascrizioni, Pregiudizievoli e non necessarie, per poter coprire il ventennio dell'immobile a far data dalla trascrizione del pignoramento.

A) Quadro sinottico della provenienza

1) Atto di compravendita in data 28 settembre 1988 n. 39236 dott. Maurizio Anni, notaio in Cagliari, trascritto il 3 ottobre 1988, a cas. 22222 art 15270

2)

A favore

████████████████████

Contro

████████████████

Immobile

Fabbricato

Dati catastali

Foglio 16 mappali 157,220,224 e 1073

Con nota di variazione dell'UTE del 23 febbraio 1989 prot. 1/c1, il fabbricato già censito in catasto al foglio 16 con i mappali 157, 220, 224 e 1073 veniva totalmente demolito, dando origine ai seguenti sub mappali del mappale 157:

- sub 1 area urbana di mq 280;
- sub 2 area urbana di mq 255,;
- sub 3 area urbana di mq 255;
- sub 4 area urbana di mq 255;
- sub 5 area urbana di mq 225;
- sub 6 area urbana di mq 60.

3) Atto pubblico del 05 luglio 1989 n. 12479, Notaio Paolo Tardiola, trascritto a Cagliari il 26 luglio 1989, a cas. 19646, art. 14814

A favore

████████████████

Contro

████████████████████

Immobile

Immobile e area

Dati catastali

Foglio 16 Mappale 157 sub 2 per la quota 1/1
Foglio 16 Mappale 157 sub 5 per la quota 1/5

4) Atto pubblico del 05 luglio 1989 n. 12479, Notaio Paolo Tardiola, trascritto a Cagliari il 26 luglio 1989, a cas. 19647, art. 14815

A favore

████████████████████

Contro

████████████████████

Immobile

Immobile e area

Dati catastali

Foglio 16 Mappale 157 sub 3 per la quota 1/1
Foglio 16 Mappale 157 sub 5 per la quota 1/5

5) Atto pubblico del 05 luglio 1989 n. 12479, Notaio Paolo Tardiola, trascritto a Cagliari il 26 luglio 1989, a cas. 19648, art. 14816

A favore

██████████

Contro

████████████████████

Immobile

Immobile e area

Dati catastali

Foglio 16 Mappale 157 sub 4 per la quota 1/1
Foglio 16 Mappale 157 sub 5 per la quota 1/5

Con nota di variazione dell'UTE il mappale 157 sub 2 di mq 255 del foglio 16, veniva frazionato, originando tra gli altri il mappale 157 sub 7 di mq 127,50;

6) Atto pubblico del 28 aprile 1995 n. 25509, Notaio Pier Franco Princivalle, trascritto a Cagliari il 16 maggio 1995, a cas 12917, art. 8561

A favore

██████████

Contro

██████████

Immobile

Immobile e area

Dati catastali

Foglio 16 Mappale 157 sub 7

1) Atto pubblico del 12 luglio 1996 n. 26512, Notaio Luigi De Riso, trascritto a Cagliari il 23 luglio 1996, a cas 16966, art. 12212

A favore

████████████████████████████████████████

Contro

████████████████████████████████████████
████████████████████████████████████████
████████████████████████████████████████

Immobile

Immobile e area

Dati catastali

Foglio 16 Mappale 157 sub 3 per la quota di 1/1
Foglio 16 Mappale 157 sub 4 per la quota di 1/1
Foglio 16 Mappale 157 sub 7 per la quota di 1/1
Foglio 16 Mappale 157 sub 5 per la quota di 6/10

In seguito a denuncia di nuovo accatastamento del 20 gennaio 1998 prot. D00014, l'appartamento posto al piano terreno ed il magazzino di mq 84 posto al piano seminterrato, venivano censiti nel NCEU al foglio 16 con il mappale 1892 sub 2 l' appartamento e mappale 1892 sub 10 il magazzino.

**B) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

- a) Risulta l'ipoteca volontaria di lire 937.500.000,00, iscritta in data 2 giugno 1998, a cas. 13034, art. 1936 a favore di CARIPLO S.P.A. contro [REDACTED] in forza di contratto di mutuo ricevuto in data 29 maggio 1998 n. 27900 dal dott. Luigi De Riso, notaio in Cagliari, gravante su vari immobili tra cui l'immobile distinto catastalmente al foglio 16 mappale 1892 sub 10 del Comune di settimo San Pietro.
- b) Risulta l'ipoteca giudiziale di lire 410.000.000,00, iscritta in data 31 gennaio 2000, a cas. 2475, art. 394 a Favore di Banco di Sardegna Spa contro [REDACTED] in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cagliari in data 19 gennaio 2020 n. 213 gravante su vari immobili tra cui l'immobile distinto catastalmente al foglio 16 mappale 1892 sub 10 del Comune di settimo San Pietro.

**C) Trascrizioni pregiudizievoli**

Risulta trascritto in data 30 maggio 2001, a cas. 19712, art. 14515, il verbale di pignoramento immobiliare del 30 aprile 2001 n. 481 a favore di Banco di Sardegna spa contro [REDACTED] gravante su varie unità immobiliari tra cui l'immobile distinto catastalmente al Foglio 16 mappale 1892 sub 10 del Comune di Settimo San Pietro



Il sottoscritto consulente dichiara che sono regolari i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio e la continuità delle trascrizioni.

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



Sono state acquisite le mappe censuarie per la corretta identificazione dell'immobile (allegato C)



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

L'atto di acquisto è presente all'interno del fascicolo depositato presso la cancelleria

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.

██████████

QUESITO 1

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.);

1) Unità immobiliare sita nel Comune di Settimo San Pietro, alla via Morandi civico 14, con ingresso carraio al piano S1, distinto catastalmente al Foglio 16, Mappale 1892, sub 10, Categoria C/2, Classe 2, consistenza 84 mq, Rendita € 91,10.

Trattasi di un locale cantina adibito a deposito, ubicato nel seminterrato, nel suo complesso l'immobile confina a nord con via Morandi, ad est con altra u.i.u., ad ovest e sud con zona parcheggi e rampa di accesso.

La superficie lorda interessata è pari a mq 92, calpestabili mq 81,50, per un'altezza netta pari a 2,50 m.

Le rifiniture interne sono di livello medio e in scarso stato conservativo. Il pavimento è in gress.

L'impianto elettrico è esterno, non è presente un impianto idrico-sanitario.

Le unità immobiliare non presentano tramezzature di separazione con l'unità immobiliare individuate catastalmente al sub 2 e sub 3.

Le murature esterne risultano intonacate e tinteggiate, si riscontrano deterioramenti e presenza di umidità dovuta ad infiltrazione provenienti dal piano di fondazione.

Urbanisticamente l'unità immobiliare insiste su un unico lotto urbanistico con unico progetto edilizio, ubicato nella zona centrale di Settimo San Pietro, zona urbanistica di completamento B interna al centro di antica e prima formazione (zona AB18), dove sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Riscontrato la presenza di un abuso edilizio.

Inoltre il piano seminterrato non è in regola ai sensi delle norme di prevenzione incendi.

QUESITO 2

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;

Nell'atto di pignoramento immobiliare viene indicata la seguente unità immobiliare:

Unità immobiliare sita nel Comune di Settimo San Pietro, alla via Morandi civico 14, con ingresso carraio al piano S1, distinto catastalmente al Foglio 16, Mappale 1892, sub 10, Categoria C/2, Classe 2, consistenza 84 mq, Rendita € 91,10.

QUESITO 3

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

Durante il sopralluogo, sono state riscontrate difformità catastali di individuazione del sub 10 in quanto nella planimetria attuale viene identificato con il sub 1.

QUESITO 4

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;

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Settimo San Pietro è il P.U.C. approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 27/3/2015

La zona urbanistica di appartenenza dell'unità immobiliare pignorata è la zona urbanistica **B "Zona di completamento"** interna al centro di antica e prima formazione (Centro Matrice) zona AB18.

Gli interventi edilizi ammissibili sono tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/01.

Dai documenti acquisiti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Settimo San Pietro si è riscontrato quanto segue:

- 1) Concessione edilizia n. 51 pratica 51/95 prot. 515/95 rilasciata ai sig. XXXXXXXXXX



I titoli edilizi sono consultabili nell'allegato D.



Non risulta nessuna dichiarazione di agibilità;

Dal confronto fra la planimetria dello stato di progetto depositata in comune e lo stato dei luoghi si evince una difformità dettata dalla soppressione delle cantine e dei locali di sgombero in favore dell'ampliamento dell'autorimessa.

Il mantenere tale stato dei luoghi comporterà la presentazione da parte di un tecnico, di una pratica edilizia in accertamento di conformità al fine di rendere legittima tale situazione.

Nell'ipotesi di utilizzare l'autorimessa nella sua configurazione attuale (difforme rispetto al titolo edilizio rilasciato dal comune), oltre alla pratica edilizia summenzionata, dovrà essere fatto un adeguamento antincendio, poiché l'autorimessa ha una superficie superiore ai 300 mq e come tale è soggetta alle visite di prevenzione incendi.

Al termine di tutte le operazioni, dovrà essere prodotta la dichiarazione di agibilità presso lo Sportello Unico del Comune.

Gli illeciti non sono stati sanati da nessuna concessione edilizia ed al momento non risulta nessuna pratica in procedimento per la sanatoria degli stessi.

I relativi costi di sanatoria per il ripristino della regolarità edilizia possono essere suddivisi nel seguente modo:

- importo della sanzione e della presentazione della pratica edilizia in accertamento di conformità e catastale da parte di tecnico abilitato (SENZA ADEGUAMENTO ANTINCENDIO), quantificata in euro 6.000,00.
- Importo dei lavori per la realizzazione delle partizioni per un totale di 5.000,00 (arrotondato) quantificata:
 - o Tramezzi interni: $45 \text{ mq} \times 35,00 \text{ €/mq} = 1575,00 \text{ €}$
 - o Intonaci: $\text{mq } 45 \times 2 \times 20,00 \text{ mq} = 1.800,00$
 - o Infissi: n° 2 infissi di ingresso (porte) = 1.600,00 euro

La presentazione della pratica edilizia dovrà essere presentata contestualmente per le unità contraddistinte catastalmente al sub 2 e sub 18 poiché la sanatoria interessa anche queste due unità immobiliari;

QUESITO 5

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);

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero.

QUESITO 6

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

Immobile libero trattasi di cantina

QUESITO 7

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

I beni pignorati non sono soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 8

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;

I bene pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

QUESITO 9

Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 la determinazione del valore commerciale dei beni si ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico-comparativo, nella quale si utilizza come parametro di valutazione per gli immobili urbani il metro quadrato di superficie commerciale convenzionale di cui all. 13 della Legge 27/07/78 n. 392.

Determinazione del valore commerciale dell'immobile

Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in esame, nello specifico, esso è contraddistinto da una ottima posizione urbana, da una buona presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale, dall'esistenza di verde pubblico a distanze accettabili, buona quiete nei periodi di massimo affollamento turistico.

Il sottoscritto perito ha ritenuto opportuno effettuare una ricerca di mercato ed una indagine, presso gli operatori del settore, quali agenzie immobiliari, tecnici operanti in loco e attraverso i dati riportati dall'O.M.I., l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2022, valido strumento di rilevazione statistica del mercato immobiliare. Il risultato conseguito dalla ricerca è che i prezzi di compravendita degli immobili dotati delle stesse caratteristiche del bene in oggetto e ricadenti nella stessa area elementare omogenea in cui è ubicato, valutando le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, possono essere così definite:

A) da un minimo di 350,00 €/mq commerciale sino ad un massimo di 900,00 €/mq commerciale, dati riportati dall'O.M.I. da un minimo di 750,00 €/mq commerciale sino ad un massimo di 1.250,00 €/mq commerciale per

Dalle ricerche effettuate per immobili con le stesse caratteristiche intrinseche già descritte sopra si ritiene che un equo prezzo commerciale unitario sia pari a €/mq 400,00. Per ottenere quindi il valore di mercato basta moltiplicare il valore commerciale per la sua superficie lorda che tiene conto dell'incidenza delle tramezzature interne, della muratura esterna e delle superfici non residenziali.

Vengono così calcolate le superfici commerciali:

Tipologia	Superficie lorda (mq)	UNI 10750 %	Sup Commerciale (mq)
Superficie utile calpestabile dell'immobile	81,50	100	81,50
Murature	10,50	50	5,25
		totale	86,75

Vengono inoltre considerati i seguenti coefficienti:

- stato conservativo generale dell'immobile: 0,85
- ubicazione dell'immobile: 1,10

Non si riscontrano ulteriori elementi tali da poter influenzare il valore dell'immobile

Coefficiente correttivo: $0,85 \times 1,10 = 0,93$

Moltiplicando il valore unitario per il coefficiente correttivo e per l'area commerciale otteniamo:

$$400,00 \text{ €/mq} \times 0,93 \times 86,75 \text{ mq} = 32.271,00 \text{ €}$$

Il riferimento al quesito 4 a tal valore si deve sottrarre il costo di euro 11.000,00.

Pertanto, il valore globale dell'immobile, in cifra tonda è pari a **21.000,00 €** (diconsi euro ventunomila/00)

QUESITO 10

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;

I millesimi attribuiti all'unità oggetto di esecuzione è pari a 67,07/1000;

Debiti della quota ordinaria (costi annuali) riferiti agli anni successivi per la gestione 2022/2023/2024 € sono computati in euro 380,70 complessivi

Totale posizione debitoria riferita all'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare € 583,39

Allegati:

- A - Allegato fotografico (allegato A1 e A2)
- B - Planimetrie dell'edificio;
- C - Visure catastali;
- D - Titoli edilizi;
- E - Verbale d'accesso;
- F - Planimetria catastale
- G - Ricevute Comunicazioni
- H - Documentazione inerente le spese condominiali

CONCLUSIONI

Sulla base dei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, si conclude affermando in scienza e coscienza e con l'animus aestimandi di aver espletato l'incarico conferito in tutte le sue parti e per tutti i quesiti.

Si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare.

Serrenti, li 10 Luglio 2024

Il C.T.U.

(Ing. Alessio Ortu)