



TRIBUNALE DI CAGLIARI
SEZIONE CIVILE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Tipo procedimento: Procedura Esecutiva



Numero Ruolo Generale E. I.: 221/2022



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa F. Ielo



C.T.U.



INDICE

Generalità e quesiti dell'incarico

pag. 3

Risposte ai quesiti dell'incarico

pag. 7

ALLEGATI

pag. 19

- Verbale d'accesso
- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali bene
- Rilievo stato di fatto bene
- Concessione n° 45/90 Comune di Maracalagonis
- Elaborati progettuali del bene alla Concessione n° 45/90
- Autorizzazione n° 35/04 Comune di Maracalagonis
- Elaborati progettuali del bene alla Autorizzazione n° 35/04
- Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate unicamente di riferimento

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA RES 221/2022



Generalità e quesiti dell'incarico

In data 14 novembre 2023 io sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari e a quello Nazionale, venivo nominato nella Procedura Esecutiva RES 221/2022 al fine di redigere una Consulenza Tecnica d'Ufficio su bene immobile ubicato nel Comune di Maracalagonis (Ca).

I quesiti posti al CTU risultano consistenti in:

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

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

- 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) proceda – prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo 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 del 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

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

- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 C.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) **accerti** se l'immobile 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 deposito nell'interesse dei creditori) esprimendo **un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di

rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

- 10)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- 11)** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12)** verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13)** determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e 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.

Risposte ai quesiti dell'incarico

In evasione all'incarico conferito, in risposta ai quesiti posti si ha che:

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

In data 17/04/2024 si è provveduto ad inviare le informative per i debitori, predisposte dall'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari tramite raccomandate A/R agli indirizzi indicati nella Procedura. Tali informative non sono state ritirate dai debitori.

- 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;**

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. consistente nel certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

- b) **predisponga, sulla base dei documenti 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 ed analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio;**

E' stato predisposto, sulla base dei documenti in atti e di ogni verifica, il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) dal quale emerge come sussista la continuità nelle trascrizioni ultraventennali.

Si precisa come il bene nel ventennio è stato oggetto sia di pratiche edilizie con variazioni anche degli identificativi catastali, che di cessioni.

E' stata condotta ispezione ipotecaria informatizzata presso L'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità per il periodo compreso tra il 01/01/1980 sino al 17/05/2024 dalla quale risultano per il bene oggetto della procedura le seguenti formalità, il tutto qui riportato nella sezione "Allegati":

Ispezione ipotecaria informatizzata dal 01/01/1980 al 17/05/2024

A) Catasto Fabbricati del Comune di Maracalagonis Foglio n° 4 Particella 144

1.Trascrizione del 02/05/2001 - Registro Particolare 11558 Registro Generale 15833

Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 29/25 del 28/10/1998

ATTO PER CAUSA DI MORTE –

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

PROCEDURA ESECUTIVA RES 221/2022

2.Trascrizione del 12/04/2003 - Registro Particolare 12120 Registro Generale 16015

Pubblco ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 41/121 del 26/11/2002

ATTO PER CAUSA DI MORTE –

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3.Trascrizione del 19/09/2003 - Registro Particolare 24466 Registro Generale 34433

Repertorio 99050/20310 del 15/09/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4.Iscrizione del 19/09/2003 - Registro Particolare 4449 Registro Generale 34441

Repertorio 99051/20310 del 15/09/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5.Trascrizione del 15/11/2003 - Registro Particolare 29415 Registro Generale 42289

Pubblco ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 62/137 del 04/07/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE –

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

6.Trascrizione del 15/11/2003 - Registro Particolare 29439 Registro Generale 42313

Pubblco ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 61/137 del 04/07/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE –

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

7.Trascrizione del 23/02/2007 - Registro Particolare 5247 Registro Generale 7741

Repertorio 99050/20310 del 15/09/2003

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'

B) Catasto Fabbricati del Comune di Maracalagonis Foglio n° 4 Particella 208 Sub. 1

1.Iscrizione del 23/02/2007 - Registro Particolare 11698 Registro Generale 7740

Repertorio 3953/1396 del 19/02/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2. Iscrizione del 03/04/2008 - Registro Particolare 2189 Registro Generale 11865

Repertorio 33994/13284 del 27/03/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. Trascrizione del 02/12/2011 - Registro Particolare 26005 Registro Generale 36113

Repertorio 4319/3707 del 22/11/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. Iscrizione del 02/12/2011 - Registro Particolare 6189 Registro Generale 36114

Repertorio 4320/3708 del 22/11/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5. Trascrizione del 27/07/2022 - Registro Particolare 18556 Registro Generale 24912

Pubblico UFFICIALE UNEP CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI
Repertorio 2690 del 15/06/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

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;

Per il bene oggetto della Procedura sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene, qui riportate nella “Sezione Allegati” facenti parte integrante della presente CTU.

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

La provenienza ultraventennale del bene oggetto della Procedura (qui riportata nella “Sezione Allegati” facente parte integrante della presente CTU), dato principalmente dall'originario vetusto immobile ubicato nel centro storico di Maracalagonis e oggetto di due compravendite, in breve risulta così data:

A) Atto di compravendita del 15 settembre 2003

Repertorio 99050 - Volume 20310

PROCEDURA ESECUTIVA RES 221/2022

B) Atto di compravendita del 22 novembre 2011

Repertorio 4319 - Volume 3707

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.

In data 01/05/2024 è stato acquisito il certificato di stato civile della esecutata, dal quale risulta che è divorziata dall'esecutato. Come riportato nella "Sezione Allegati" e facente parte integrante della presente CTU, è stato richiesto via pec (Prot. n° 34756 del 19/04/2024) anche il certificato di stato civile dell'esecutato, ma alla data di consegna del presente elaborato tecnico non è stato rilasciato dal Comune di Quartu Sant'Elena.

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.);**

In data 13 maggio 2024 effettuavo l'accesso presso i beni oggetto della Procedura.

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Maracalagonis Foglio n° 4 Particella 208 Sub. 1, Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) – Classe 2 - Consistenza 7 vani - Superficie catastale totale mq. 113 - Rendita Euro 224,14.

L'immobile avente destinazione d'uso di civile abitazione di tipo popolare confina con i mappali 4090, 144, 4439 e risulta avere accesso indipendente pedonale e carrabile dalla via Cagliari attraverso uno stradello privato, si articola principalmente su un livello, ha ingresso dall'attuale vico III via Cagliari n° 5, è dato esternamente da un portico con parte del cortile chiuso e coperto senza alcuna autorizzazione in lastre di eternit in cemento amianto, da parte rimanente del cortile esterno a cielo libero, internamente da un disimpegno, tre camere, cucina, bagno, da due ripostigli esterni, da un esterno vano scala che porta alla copertura piana nel quale è ubicato un locale di studio ad uso sgombero.

La superficie interna calpestabile al netto delle murature è di mq. 75,85, a cui vanno sommati un portico ed un cortile esterno con prevista tettoia di complessivi utili mq. 54,35, oltre a due ripostigli esterni di complessivi utili mq. 4,20.

All'interno dell'immobile si riscontra uno stato igienico sanitario precario del bagno e delle camere in quanto risulta assente l'areazione ed il soleggiamento diretto naturale visto che non vi sono aperture dirette finestrate verso l'esterno, gli intonaci risultano in precario stato e sono presenti vasti fenomeni di umidità di risalita dal suolo, di condensa e da infiltrazioni di origine meteorica sulle pareti e sui soffitti.

La copertura è piana praticabile con guaina di impermeabilizzazione non posata correttamente, deteriorata e in fase di distacco, che origina le copiose infiltrazioni di acque piovane all'interno dell'immobile.

Tutte le finiture quali pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni ed impiantistica risultano essere quelle originali alla edificazione dell'immobile.

I locali sgombero e ripostigli hanno precaria copertura in cemento amianto.

Si giudica scadente il suo stato di finitura, manutenzione e conservativo.

- 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;**

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento. Si sottolinea come attualmente l'indirizzo del bene pignorato sia Vico III via Cagliari n° 5 Maracalagonis, catastalmente così identificato:

- Catasto Fabbricati del Comune di Maracalagonis Foglio n° 4 Particella 208 Sub. 1, Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) – Classe 2 - Consistenza 7 vani - Superficie catastale totale mq. 113 - Rendita Euro 224,14 via Cagliari n° 46 Piani T-1

L'immobile era precedentemente distinto al

- Catasto Terreni del Comune di Maracalagonis Foglio n° 4 Particella 144, Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) – Classe 2 - Consistenza 7 vani - Superficie catastale totale mq. 113 - Rendita Euro 224,14 via Cagliari n° 46 Piani T-1

Da una ulteriore ricerca catastale emerge come, a seguito di successiva bonifica degli identificativi catastali del 27/06/2016 (Pratica Ca0166824 n. 71123.1/2016) per allineamento delle mappe condotti presso l' Agenzia delle Entrate, l'immobile risulta attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Maracalagonis Foglio n° 4 Particella 5884, **ma erroneamente intestato a nome del precedente proprietario.**

Servirà quindi effettuare un allineamento dell'identificativo catastale per assicurare la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile, i dati e le planimetrie catastali e i registri immobiliari, con domanda di correzione da presentare presso gli uffici provinciali dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari.

- 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 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**

Salvo diversa disposizione dell'Ill.mo Giudice, si ritiene che al momento non occorra procedere al riaccatastamento del bene.

- 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 del 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.**

Il bene è ubicato nell'abitato del Comune di Maracalagonis nell'attuale vico III via Cagliari n° 5, distinto al Catasto dei fabbricati al Foglio n° Particella 208 Sub. 1,

Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), inserito nello strumento urbanistico vigente del Comune di Maracalagonis in Zona omogenea A – Centro storico con attività edilizia regolata nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA). Il Centro storico definisce le parti di territorio interessate dall'agglomerato più antico del centro di Maracalagonis, che riveste in generale carattere storico e qualità ambientali tradizionali, con particolare riferimento al dispositivo spaziale e volumetrico ancora relativamente integro. In esse sono contenute parti edificate da conservare nella forma originaria, in vista dei rapporti da esse mutuati con gli spazi al contorno, e parti che, per carenza originaria di organizzazione o per la intervenuta presenza di superfetazioni e/o alterazioni, sono attualmente da ricondurre a migliore disposizione formale e funzionale. Gli isolati costituiscono le unità minime di intervento, con esclusione delle parti soggette ad altra destinazione di zona.

- a) attuazione - singole concessioni - piani particolareggiati - piani di recupero.
- b) destinazione In tali zone sono ammesse tutte le destinazioni proprie del centro urbano, con esclusione delle attività artigianali moleste per natura o per dimensione. Sono vietate tutte le altre attività non compatibili con l'insediamento urbano.
- c) ambito di intervento. In tali zone sono previsti tutti gli interventi disciplinati con il Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n°27 del 17/0/2001 e le sue norme d'attuazione.

L'immobile oggetto della procedura è dato da una vecchia unità inserita nel centro storico del Comune di Maracalagonis e per il quale sono presenti le pratiche edilizie per la regolare Concessione n° 45/1990 rilasciata dal Comune di Maracalagonis per l'“esecuzione dei lavori di varianti interne e mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato residenziale a circolo culturale privato in via Cagliari”, e successiva Autorizzazione Edilizia n° 35/2004 per il “cambio di destinazione d'uso, apertura di un passo carrabile e varianti interne del fabbricato” (allora ubicato nel Vico I via Cagliari n° 29).

Per l'immobile non risultano rilasciati certificati di abitabilità e/o agibilità, né depositati elaborati tecnici relativi per il loro rilascio.

Rispetto ai titoli assentivi, le violazioni rilevate sono date da opere per l'aumento della volumetria e della superficie coperta dell'immobile attraverso la chiusura in muratura e la copertura con lastre eternit di parte del cortile e si giudicano tali incrementi non sanabili, e per il ripristino dell'immobile in violazione di quanto non assentito nei titoli

rilasciati dal Comune di Maracalagonis si dovrà procedere con la demolizione delle suddette opere murarie e smaltimento in apposite pubbliche.

Per la messa a norma del bene, tra opere di demolizione e ripristini, le spese tecniche e castali per l'allineamento del bene, si stimano i costi in complessivi €. **12.000,00** (comprensivi di IVA e di oneri previdenziali) per il corretto ripristino urbanistico dell'immobile.

- 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;**

Non è possibile vendere il bene pignorato in lotti separati.

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

Il bene è pignorato per la sua totalità 1000/1000 nelle due quote pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno spettante ai due debitori; non può essere frazionato e venduto separatamente anche secondo quanto disposto dall'art. 577 C.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

- 9) **Accerti se l'immobile 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 deposito 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 è occupato dalla debitrice esecutata, nonché ex coniuge del debitore esecutato, a cui è stata assegnata la casa coniugale in base alla sentenza di divorzio del Tribunale di Cagliari n° 1552/2022 del 26/01/2022.

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

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata, nonché ex coniuge del debitore esecutato, a cui è stata assegnata la casa coniugale in base alla sentenza di divorzio del Tribunale di Cagliari n° 1552/2022 del 26/01/2022.

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

Sui beni pignorati non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

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

E' stato verificato come il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà

- 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 la determinazione del più probabile valore monetario dell'immobile si è adottato il "Metodo sintetico – comparativo (o del mercato)".

Tale metodo prevede la determinazione del valore monetario di un bene mediante comparazione con altri aventi simili caratteristiche, i quali siano stati recentemente oggetto di scambio o posti in vendita sullo stesso mercato oppure offerti su piazze assimilabili.

La comparazione deve avvenire attraverso la determinazione di due distinti elementi oggettivi il **parametro monetario unitario** (espresso in euro al metro quadrato) e la **consistenza** (espressa in metri quadrati) (A. Sala, C. Cremoli, L. Ravasi, M. Sorrentino "La perizia immobiliare" Maggioli Editore, gennaio 2010; M. Simonotti "Valutazione Immobiliare Standard" Stimatrix febbraio 2013).

Parametro monetario unitario

Il parametro monetario unitario per gli immobili oggetto della Procedura è stato determinato in base ad un ricerca di mercato condotta su proposte su siti specializzati per la compravendita di immobili simili per destinazione d'uso, ubicazione, tipologia e grado di finitura a quelli oggetto di stima.

Il mercato del Comune di Maracalagonis offre attualmente soltanto due proposte di compravendite di beni simili al nostro per ubicazione, tipologia e stato di manutenzione, a significare l'attuale poca vivacità tra la domanda e l'offerta di beni come quelli della procedura.

Proposta 1 (Grimaldi Franchising Maracalagonis)

Casa indipendente su unico livello, giardino, anfitrione che serve il salone, la sala da pranzo e che a sua volta conduce al loggiato, giardino interno, cucina e cucinotto con il camino, due camere da letto, bagno e una rampa di scale che conduce alla terrazza sovrastante. L'immobile si presenta in buone condizioni strutturali ma si rende necessaria una ristrutturazione generale.

Prezzo 78.000 €/ mq. 106 = € /mq. 735

Proposta 2 (Re/Max Mistral)

Casa indipendente nella zona centrale del paese, per una metratura totale di 195m², di cui 194m² calpestabili, al suo interno sono presenti 7 locali, tra cui 3 camere da letto e un bagno, la casa necessita di una ristrutturazione.

Prezzo 139.00 €/ mq. 195 = € /mq. 713

$$\text{Valore medio} = (V1 + V2) / 2 = \text{€}/\text{mq. } (735+713)/2 = \text{€}/\text{mq. } 724,00$$

A titolo indicativo, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva per abitazione civile di tipo economico in condizione normale per il centro storico di Maracalagonis un valore compreso tra gli €/mq. 700 e i 950.

In base alle ricerche effettuate per immobili simili a quello oggetto della procedura ubicati nell'abitato di Maracalagonis, alle mie conoscenze tecniche in materia estimativa, visto lo stato attuale ed il grado di manutenzione e conservazione dell'immobile risultante scarso, si assume come parametro monetario unitario il valore di €/mq. **750,00**

Consistenza immobile

La consistenza dell'immobile è stata determinata in modo oggettivo attraverso il rilievo planimetrico delle sue diverse parti costituenti, ed è data dalla somma della superficie interna e dai muri perimetrali esterni, questi computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm. 50 e delle pertinenze esterne.

Immobile

Consistenza	Superficie Commerciale	Coefficiente	Sup. Convenzionale
Unità abitativa	mq. 90,50	1,00	mq. 90,50
Ripostigli esterni	mq. 6,15	0,40	mq. 2,46
Cortile esterno e portico	mq. 62,85	0,10	mq. 6,29
Copertura piana praticabile	mq. 92,10	0,25	mq. 23,02
Consistenza			mq. 122,27

Valore monetario immobile

Valore immobile €./mq. 750,00 x mq. 122,27 = €. 91.702,50

A dedurre costi oneri per la resa conformità €. 12.000,00

SOMMANO €. 79.702,50

Per arrotondamento €. 80.000,00 (Euro Ottantamila/00)

Non vi sono spese condominiali insolute.

Si precisa inoltre che nel risultato del lavoro di stima è insita sempre un'alea di incertezza che può essere influenzata dal momento storico in cui tale valutazione viene eseguita, a seguito della non sempre ponderabile mutevole condizione del mercato dei beni valutati o della normativa vigente in materia di edilizia ed urbanistica al momento della consegna dell'elaborato peritale.

- 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;**

Non vi sono spese condominiali insolute per il bene pignorato, importi annui delle spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari.

- 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.**

E' stata predisposta la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura ed è stata depositata in modalità telematica PCT; è stato predisposto anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato word e ne è stata stampata una copia inserita nella relazione subito dopo la copertina.

Con quanto sopra il sottoscritto rassegna le risultanze delle attività peritali svolte, rimanendo in ogni modo a disposizione del Tribunale per fornire i chiarimenti che saranno eventualmente ritenuti necessari.

Quartu Sant'Elena maggio 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA RES 221/2022

