TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II. **GIUDICE DOTT.SSA SILVIA COCCO**
ESECUZIONE IMMOBILIARE 272/2022 DEL R.G.E

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

promossa da

[redacted]

Avv. [redacted] CF: [redacted]

[redacted]

Avv. [redacted] CF: [redacted]

creditore intervenuto

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Codice fiscale: 13756881002
via Giuseppe Grezar, 14
00142 Roma

Avv. [redacted] CF: [redacted]

contro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nomina e giuramento 4
Precisazioni 4
1) Provveda a inviare all'esecutato l'informativa... 4
2) 4
2A) Verifichi, ... completezza della documentazione di cui all'art.567 4
Generalità della ditta 4
Descrizione dell'immobile 5
Provenienze Ventennali 6
Precisazioni 7
Completezza documentazione ex art. 567 7
2B) Formalità pregiudizievoli 7
Precisazioni 8
2C) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli 8
2D) Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale 9
2E) Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il 9
3) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato 9
Confini 10
Consistenza 10
Stato conservativo 11
Parti Comuni 11
Dati Catastali 11
4) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del 12
Cronistoria Dati Catastali 12
5) Proceda all'accatastamento di fabbricati non acc 13
6) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urb... 13
Normativa urbanistica 13
Regolarità edilizia 14
Caratteristiche costruttive prevalenti 14
7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più 14
8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi 15
Titolarità 15
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 15
Stato di occupazione 15
10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o 16
11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali 16
12) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, ... 16
13) Determini il valore dell'immobile, procedendo al 16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stima 16
14) Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle 18
Spese fisse di gestione o di manuntenzione 18
15) Predisponga la check list dei principali controlli 18

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NOMINA E GIURAMENTO

In data 31/03/2023, il sottoscritto dott. Agronomo Mariano Mameli, con studio in Via Roma, 13 - 09047 - Selargius (CA), email marianomameli@yahoo.it, PEC marianomameli@pec.epap.it, Tel. 338 33 95 307, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., in data 17/04/2023 ha ricevuto la notifica dell'atto di nomina ed in data 17/04/2023 ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito.

PRECISAZIONI

Si precisa che la procedura esecutiva è stata iscritta a ruolo per il seguente immobile:

1) abitazione di tipo rurale in Villaputzu (SU), Via Sulis n. 127 distinto al NCEU al foglio 48 part.4751, graffato Classe A/6.

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 ai debitori il 19.04.2023 a mezzo raccomandata A/R n. 618645787203 e ricevuta dagli stessi in data 02.05.2023.

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. 3615 del 27.07.2022, Registro generale n. 29464, Registro particolare n. 21985, Presentazione n. 39 del 15.09.2022;

- Certificazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c. con **menzione negativa** per il periodo 03/11/2000 - 03/11/2020;

- Certificato notarile ventennale, ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c., redatto dal Dottor Notaio Niccolò Tiecoo, Notaio in Perugia con i seguenti contenuti.

GENERALITÀ DELLA DITTA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

_____ residente in _____, e _____ residente in _____, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni. La procedura ha ad oggetto la quota: 1000/1000 Piena Proprietà.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Al catasto, N.C.T. e N.C.E.U. è stata rinvenuta dallo scrivente la seguente identificazione:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
Villaputzu	48	4751	ENTE URBANO		0	2	97

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Villaputzu	48	4751		VIA SULIS n. 127 Piano T	A03	04	5,5 vani	R.Euro:227,24

Nella relazione notarile l'immobile è identificato come fabbricato sito in Comune di Villaputzu, Via Sulis n. 127 identificato al catasto al Foglio 48 particella 4751 (ex p.lla 49); p. T, cat. A/3, classe 4, di vani 5,5, rendita di Euro 227,24.

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

Cronistoria ventennale dei dati catastali periodo 30/06/1987 - 17/04/2023		
Periodo	**Dati catastali**	**Proprietà**
Dall'impianto del **30/06/1987** al **31/01/1990**	Comune di Villaputzu fabbricato distinto nel N.C.T al foglio 48 particella 49.	
Dal **31/01/1990** al **19/12/1992**	Comune di Villaputzu fabbricato distinto nel N.C.T al foglio 48 particella 49.	
Dal **19/12/1992** al **03/04/2007**	Comune di Villaputzu fabbricato distinto nel N.C.T al foglio 48 particella 49.	
Dal **03/04/2007** al **12/09/2008**	Comune di Villaputzu fabbricato distinto nel N.C.E.U. al foglio 48 particella 49 via Sulis 51 Piano T..	
Dal **12/09/2008** al **30/09/2008**	Comune di Villaputzu fabbricato distinto nel N.C.E.U. al foglio 48 particella 4751, via Sulis n .127 Piano T.	
Dal **30/09/2008** al **10/03/2014**	Comune di Villaputzu fabbricato distinto nel N.C.E.U. al foglio 48 particella 4751, via Sulis n .127 Piano T.	
Dal **10/03/2014** al **19/04/2023**	Comune di Villaputzu fabbricato distinto nel N.C.E.U. al foglio 48 particella 4751, via Sulis n .127 Piano T, Cat. A/3, Cl. 4, Vani 5,5, RC. € 227,24.	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla relazione notarile in atti:

Beni	Periodo	Proprietà	Atti
Nuda Proprietà Comune di Villaputzu fabbricato distinto nel N.C.T al foglio 48 particella 49.	Dal **31/01/1990** al **19/12/1992**		**COMPRAVENDITA** **Rogante** / **Data** / **Repertorio N°** / **Raccolta N°** DOTT. Bassi Ernesto Quinto — 31/01/1990 — 47250 **Trascrizione** **Presso** / **Data** / **Reg. gen.** / **Reg. part.** / **Vol. N°** CONSERVATORIA DI CAGLIARI — 20/02/1990 — 4208 **Registrazione** **Presso** / **Data** / **Reg. N°** / **Vol. N°** CAGLIARI — 20/02/1990 — 1386
PIENA PROPRIETA in forza di riunione di usufrutto Comune di Villaputzu fabbricato distinto nel N.C.T al foglio 48 particella 49.	Dal **19/12/1992** al **30/09/2008**		**RIUNIONE DI USUFRUTTO** **Rogante** / **Data** / **Repertorio N°** / **Raccolta N°** 19/12/1992 **Trascrizione** **Presso** / **Data** / **Reg. gen.** / **Reg. part.** / **Vol. N°** **Registrazione** **Presso** / **Data** / **Reg. N°** / **Vol. N°** CAGLIARI — 20/01/2004
PIENA PROPRIETA fabbricato sito in Comune di Villaputzu, Via Sulis n. 127 identificato al catasto al Foglio 48 particella 4751 (ex p.lla 49) ; p. T, cat. A/3, classe 4, di vani 5,5, rendita di	Dal **30/09/2008** al **05/10/2022 (fine periodo verificato)**		**COMPRAVENDITA** **Rogante** / **Data** / **Repertorio N°** / **Raccolta N°** Dott. Paganelli Ivo — 30/09/2008 — 14816 — 5263 **Trascrizione** **Presso** / **Data** / **Reg. gen.** / **Reg. part.** / **Vol. N°** CONSERVATORIA DI CAGLIARI — 02/10/2008 — 33464 — 22920 **Registrazione**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Euro 227,24.			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

PRECISAZIONI

Si precisa che la nota di trascrizione del pignoramento non è stata depositata contestualmente all'iscrizione a ruolo (05.09.2022) ma successivamente e unitamente alla relazione notarile (04.11.2022).

Al catasto, N.C.T. e N.C.E.U. è stata rinvenuta dallo scrivente la seguente identificazione:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
Villaputzu	48	4751	ENTE URBANO		0	2	97

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Villaputzu	48	4751		VIA SULIS n. 127 Piano T	A03	04	5,5 vani	R.Euro:227,24

Nella relazione notarile l'immobile è identificato come fabbricato sito in Comune di Villaputzu, Via Sulis n. 127 identificato al catasto al Foglio 48 particella 4751 (ex p.lla 49); p. T, cat. A/3, classe 4, di vani 5,5, rendita di Euro 227,24.

L'identificazione dell'immobile nella relazione notarile corrisponde sostanzialmente a quella rinvenuta dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate.

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, integrate dal reperimento della visura ipotecaria effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di CAGLIARI aggiornata al 2/05/2024, si è ricavato che sussiste la continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio e sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante dalla CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
  Iscritta a Cagliari il 02/10/2008, registro generale n. 33465, registro particolare n.6175.
  Rogito Dott. Paganelli Ivo sede Cagliari (Ca) rep. n. 14817, raccolta 5264 del 30/09/2008.
  Immobili:
  fabbricato sito in Comune di Villaputzu, Via Sulis n. 127 identificato al catasto al Foglio 48 particella 4751 (ex p.lla 49); p. T, cat. A/3, classe 4, di vani 5,5, rendita di Euro 227,24;
  A favore di [redacted]
  Contro:
  Capitale di euro 120.000,00 - durata anni 21 anni - Ipoteca di euro 180.000,00.

- **IPOTECA derivante dalla riscossione**
  Iscritta a Cagliari il 09/02/2018, registro generale n. 4031, registro particolare n.510.
  Pubblico ufficiale Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma rep. n. 3210, raccolta 2518 del 08/02/2018.
  Immobili:
  fabbricato sito in Comune di Villaputzu, Via Sulis n. 127 identificato al catasto al Foglio 48 particella 4751 (ex p.lla 49); p. T, cat. A/3, classe 4, di vani 5,5, rendita di Euro 227,24;
  A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - Roma – C.F.: 13756881002.
  Contro:
  Capitale di euro 40.095,60 - Ipoteca di euro 80.191,20.

Trascrizioni

- **TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
  Trascritto a Cagliari il 15.09.2022, registro generale n. 29464, registro particolare n. 21985.
  Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Cagliari, Repertorio n. 3615 del 27.07.2022.
  ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per il credito di Euro125552,46
  Immobili:
  fabbricato sito in Comune di Villaputzu, Via Sulis n. 127 identificato al catasto al Foglio 48 particella 4751 (ex p.lla 49); p. T, cat. A/3, classe 4, di vani 5,5, rendita di Euro 227,24;
  A favore:
  [redacted]
  Contro:

Annotazioni a iscrizioni

- **Nessuna**

PRECISAZIONI

Visura ipotecaria per immobile effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di CAGLIARI aggiornata al 2/05/2024 (Ispezione n. T375982 del 02/05/2024).

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

E stata acquisita la planimetria catastale e la visura storica dell'unità immobiliare censita al NCEU in data 19.04.2023.

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 20.04.2023 ed ottenuto il 02.05.2023 dall'Archivio Notarile di Cagliari l'atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Bassi Ernesto Quinto in data 31/01/1990, repertorio n°47250, e trascritto presso la Conservatoria di Cagliari il 20/02/1990 n.4208 di formalità, con cui è stata trasferita la nuda proprietà dei beni oggetto della presente E.I..

Il 02.05.2023 è stata richiesta copia della riunione d'usufrutto voltura n. 9578.1/1993, Pratica n. CA0014548 in atti dal 20/01/2004, a cui la Direzione Provinciale di Cagliari dell'Agenzia delle Entrate ha risposto con esito negativo il 29.05.2023 ("*A seguito delle verifiche condotte dallo scrivente Ufficio non è stato possibile reperire presso l'archivio cartaceo l'originale della domanda di volture. Il documento è stato presumibilmente oggetto di scarto d'archivio*.").

2E) VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBIA 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 19.04.2023:

- il certificato contestuale anagrafico di matrimonio, di stato civile, di residenza e di Stato di famiglia.

Gli Esecutati risultano coniugati dal [redacted] e i beni oggetto della presente procedura sono stati acquistati in data successiva (rogito dell'atto di acquisto del 30/09/2008).

Il pignoramento risulta notificato al coniuge comproprietario.

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 (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.);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al catasto, N.C.T. e N.C.E.U. è stata rinvenuta dallo scrivente la seguente identificazione:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
Villaputzu	48	4751	ENTE URBANO		0	2	97

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Villaputzu	48	4751		VIA SULIS n. 127 Piano T	A03	04	5,5 vani	R.Euro:227,24

Nella relazione notarile l'immobile è identificato come fabbricato sito in Comune di Villaputzu, Via Sulis n. 127 identificato al catasto al Foglio 48 particella 4751 (ex p.lla 49); p. T, cat. A/3, classe 4, di vani 5,5, rendita di Euro 227,24.

L'identificazione dell'immobile nella relazione notarile corrisponde sostanzialmente a quella rinvenuta dallo scrivente.

CONFINI

Il fabbricato è edificato sulla via Sulis con accesso retrostante rispetto alla strada e per l'accesso, sia pedonale che carrabile, utilizza i mappali del NCT n.1911 e 1907 (fondi "serventi" utilizzati ed indispensabile per l'interconnessione con la via Sulis), che servono per l'accesso anche ad ulteriori proprietà, pertanto sul posto l'accesso risulta su un vicolo condiviso.

Di fatto il lotto confina a Nord con la via Sulis, a est con il vicolo d'accesso condiviso e a sud e ovest con altre proprietà.

CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile oggetto di stima in termini di superfice ragguagliata ottenuta dalle misurazioni in occasione del sopralluogo è rappresentata nella tabella sottostante.

Comune di Villaputzu - NCEU - Foglio 48 - particella 4751

Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Sup. ragguagliata
WC 1	4,06			
Magazzino	13,85			
Camera 1	17,85			
WC 2	4,01			
Cucina	16,18			
Camera 2	10,01			
Camera 3	13,21			
Loggiato	25,29			
Totale Vani	104,46	132,11	1	132,11
Tettoia	21,40		0,2	4,28
Area cortilizia	144,04		0,1	14,40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Totale Superficie Commerciale (mq)	**150,80**

STATO CONSERVATIVO

In diversi punti degli ambienti interni sono evidenti tracce di umidità, sia di risalita dal terreno che d'infiltrazione dal solaio, e le condizioni di salubrità degli ambienti interni sono pessime per l'elevata umidità. Molti infissi, sia interni che esterni, difettano nella tenuta. Presenza di pavimentazioni realizzate a più riprese (pianelle disetanee e disomogenee per tipologie e caratteristiche). I locali "WC1" e "Magazzino" sono dei ripostigli in parte incompleti e con lavori edili recenti apparentemente interrotti in corso d'opera. Lo stato conservativo nel complesso è inadeguato e inferiore agli standard per la piazza di riferimento.

PARTI COMUNI

Il fabbricato pignorato non ha parti comuni.

Tuttavia per l'accesso, sia pedonale che carrabile, utilizza i mappali del NCT n.1911 e 1907 (fondi "serventi" utilizzati ed indispensabile per l'interconnessione con la via Sulis), che servono per l'accesso anche ad ulteriori proprietà, pertanto sul posto l'accesso risulta su un vicolo condiviso.

DATI CATASTALI

Sono state ottenute la visura catastale storica per immobile e la planimetria catastale il 19.04.2023.

Dalla planimetria catastale si rileva un fabbricato sul fronte strada via Sulis ed un area cortilizia di pertinenza retrostante.

L'identificazione attuale al Catasto Fabbricati (NCEU) è:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Villaputzu	48	4751		VIA SULIS n. 127 Piano T	A03	04	5,5 vani	R.Euro:227,24

L'identificazione attuale al Catasto Terreni è:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
Villaputzu	48	4751	ENTE URBANO		0	2	97

Pertanto catastalmente il bene identificato nel pignoramento è costituito da un lotto di terreno di 297 m^2 su cui insiste il fabbricato di 5,5 vani su un livello al piano T.

Corrispondenza catastale

Il dato metrico nominale dell'Ente Urbano (2 are 97 centiare) coincide con la superficie di lotto reale misurata. Tuttavia il confine sud del lotto in campo rispetto alla planimetria catastale risulta difforme con cessione di 17,10 mq di superficie al confinante. Il poligono di lotto come catastalmente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rappresentato è maggiore del lotto reale (314,66 mq contro 297,56 mq (rilievo aerofotogrammetrico)).

Nell'edificato sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione della tettoia esterna realizzata tra il 2008 e 2011 (riscontro in ortofoto della RAS per confronto tra "volo costa 08-09" e "centro matrice 10-11").

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;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Cronistoria ventennale dei dati catastali periodo 30/06/1987 - 17/04/2023		
Periodo	**Dati catastali**	**Proprietà**
Dall'impianto del **30/06/1987** al **31/01/1990**	Comune di Villaputzu fabbricato distinto nel N.C.T al foglio 48 particella 49.	
Dal **31/01/1990** al **19/12/1992**	Comune di Villaputzu fabbricato distinto nel N.C.T al foglio 48 particella 49.	
Dal **19/12/1992** al **03/04/2007**	Comune di Villaputzu fabbricato distinto nel N.C.T al foglio 48 particella 49.	
Dal **03/04/2007** al **12/09/2008**	Comune di Villaputzu fabbricato distinto nel N.C.E.U. al foglio 48 particella 49 via Sulis 51 Piano T..	
Dal **12/09/2008** al **30/09/2008**	Comune di Villaputzu fabbricato distinto nel N.C.E.U. al foglio 48 particella 4751, via Sulis n .127 Piano T.	
Dal **30/09/2008** al **10/03/2014**	Comune di Villaputzu fabbricato distinto nel N.C.E.U. al foglio 48 particella 4751, via Sulis n .127 Piano T.	
Dal **10/03/2014** al **19/04/2023**	Comune di Villaputzu fabbricato distinto nel N.C.E.U. al foglio 48 particella 4751, via Sulis n .127 Piano T, Cat. A/3, Cl. 4, Vani 5,5, RC. € 227,24.	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La descrizione contenuta nel pignoramento è attuale e identifica in modo univoco il bene.

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.

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 norme tecniche di attuazione del PUC del Comune di Villaputzu il fabbricato in oggetto ricade nella zona "B – Completamento residenziale" "B1 – Centro Matrice" che è costituito dall'edificato inglobato nel Centro di Antica e Prima Formazione, tutelato dal Piano Paesaggistico Regionale. I parametri edilizi e urbanistici di zona sommariamente sono:

Indice fondiario per la residenza:	3,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,50 mq/mq
Distacco da pareti finestrate:	10,00 m
Altezza massima:	6,50 m
Indice di permeabilità:	0,20 mq/mq
Parcheggio privato:	1,00 mq/10,00 mc

Inoltre è prescritto il rispetto dei profili regolatori allegati alle NTA specifiche per il Centro Matrice (piano particolareggiato). L'edificazione deve essere pertanto effettuata, tenuto conto dell'inserimento coerente con l'assetto generale dell'impianto urbano originario e sviluppatosi storicamente, mediante l'utilizzo di tecnologie e materiali tradizionali e accurata selezione degli elementi architettonici, con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particolare riguardo a gronde, balconi, davanzali, cornici, ecc. nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del Centro Matrice. Gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento necessitano di autorizzazione paesaggistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Villaputzu è stata estratta copia della pratica "[redacted]" con in previsione la realizzazione di un "Magazzeno". La pratica non ha avuto seguito non essendo stata rilasciata alcuna concessione, sebbene manchi una motivazione espressa. Dall'esame degli elaborati di progetto al tempo presentati (documenti riportanti data 2.11.1968) si evince che una porzione dell'attuale fabbricato fosse già edificato, ed in particolare la porzione con orientamento nord-sud. Mentre la porzione di fabbricato con orientamento est-ovest non era al tempo edificata e risulta pertanto realizzata in assenza di titolo edilizio idoneo, cosi come la tettoia retrostante. Con l'accesso agli atti non si è reperita alcuna pratica di condono o di richiesta di agibilità.

Per la porzione del fabbricato già rappresentata come esistente al novembre 1968 (ala edificio con orientamento nord-sud), sebbene non ci siano ulteriori riscontri certi, per materiali utilizzati e tipologia costruttiva, si ritiene plausibile l'edificazione antecedente al primo settembre 1967, e pertanto si ritiene desumibile lo stato legittimo di questa porzione.

Per quanto non rappresentato come esistente al novembre 1968, si ritiene sia necessario ricondurre allo stato legittimo l'immobile con la demolizione in pristino degli ambienti identificati in planimetria come "WC1", "MAGAZZINO" e "CAMERA1".

La volumetria non assentita non può essere oggetto di condono in quanto le ragioni di credito in procedura sono di data successiva all'entrata in vigore della legge di condono applicabile.

La volumetria non assentita non può essere oggetto di sanatoria in quanto non realizzata in conformità alla prescrizioni del PUC ed in particolare alle prescrizioni del piano particolareggiato del Centro Matrice che vincolano all'utilizzo di tecnologie e materiali tradizionali e all'accurata selezione degli elementi architettonici, con particolare riguardo a gronde, balconi, davanzali, cornici, ecc. nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del Centro Matrice.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costruito su fondazioni di tipo continue in calcestruzzo armato, vespaio in pietrame calcareo/siliceo e muri in elevazione in laterizio forato. Il solaio è piano in latero cemento (tipo misto) ed esternamente al solaio è presente un rivestimento in fogli riflettenti in schiuma isolante. I canali di gronda sono in manufatto integrati al solai e i pluviali sono in pvc. L'intonaco esterno è a base di calce, gli interni premiscelati con finiture lisce di tipo civile. Gli impianti sono sotto traccia e gli infissi sono in parte in legno, in parte in alluminio con scrini interni o tapparelle. Le vetrate del loggiato sono in ferro battuto. L'immobile è servito dalle reti pubbliche idrica fognaria ed elettrica. Nel bagno è presente un boiler elettrico da 60 lt per l'acqua calda per l'intero immobile (bagno e cucina). E' presente un unico split pompa di calore nel loggiato, con motore posizionato sul solaio, della COOLIX, risalente a oltre una decade con targhette illeggibili. Nella cucina è presente un camino angolare e nella tettoia retrostante è presente un barbecue in muratura angolare. I pavimenti e rivestimenti bagno e cucina sono in parte in gres e in parte piastrelle in maiolica. La tettoia esterna è realizzata in pannelli coibentati (tipo sandwich) poggianti su correnti in scatolato metallico. Il locale "Magazzino" ha il soffitto in cannicciato a vista poggianti su correnti in legno.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

La presente perizia individua un unico lotto, avente ad oggetto un fabbricato e l'area cortilizia di pertinenza, che si ritiene non ulteriormente frazionabile.

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;

Il lotto in descrizione è pignorato per l'intero.

TITOLARITÀ

_____ residente in _____, e _____ residente in _____, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni. La procedura ha ad oggetto la quota: 1000/1000 Piena Proprietà.

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 3 aprile 2024, l'immobile è risultato occupato dal figlio degli Esecutati. Nel certificato anagrafico di Stato di famiglia, rilasciato il 19.04.2023 e allegato alla presente, l'Esecutato e il Figlio risultano residenti nell'immobile pignorato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E' stato inoltre trasmessa richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di conduzione formalmente costituiti tramite accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (in allegati), rimasta 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;

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici (si allega inventario Terre civiche del Comune di Villaputzu).

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

Tenuto conto degli abusi insanabili si ritiene idoneo stimare il valore di mercato dell'immobile ricondotto allo stato legittimo a seguito di demolizioni e ripristino. Il valore di mercato pertanto sarà dato dalla differenza: valore di mercato del bene ricondotto allo stato legittimo meno i costi di demolizione e ripristino.

Per la stima del valore di mercato si ritiene idonea il ricorso alla metodologia "sintetico – comparativa", che prevede l'individuazione del valore unitario di superfice commerciale attraverso la comparazione ponderata dei prezzi reperibili sulla piazza di riferimento (Villaputzu) 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 Villaputzu si ritiene percorribile estendere su un area più ampia l'indagine di mercato. Il valore di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mercato di una civile abitazione indipendente con giardino nell'area estesa di Villaputzu è di € 1000,00/m². Visto lo stato conservativo rilevato e descritto nell'apposito paragrafo si ritiene di dover applicare un deprezzamento del 10% al valore ordinario della piazza di Villaputzu.

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 150,80 mq (paragrafo "Consistenza").

Comune di Villaputzu - NCEU - Foglio 48 - particella 4751

Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Sup. ragguagliata
WC 1	4,06			
Magazzino	13,85			
Camera 1	17,85			
WC 2	4,01			
Cucina	16,18			
Camera 2	10,01			
Camera 3	13,21			
Loggiato	25,29			
Totale Vani	104,46	132,11	1	132,11
Tettoia	21,40		0,2	4,28
Area cortilizia	144,04		0,1	14,40
Totale Superficie Commerciale (mq)				**150,80**

Tuttavia ai fini estimativi è necessario calcolare la superficie lorda commerciale dell'immobile a seguito delle demolizioni e ripristino dello stato legittimo (demolizione tettoia e ambienti WC1, Magazzino e Camera1, con conseguente incremento della superficie del cortile):

	Comune di Villaputzu - NCEU - Foglio 48 - particella 4751			
Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie ragguagliata
WC 2	4,01			
Cucina	16,18			
Camera 2	10,01			
Camera 3	13,21			
Loggiato	25,29			
Totale Vani	68,70	88,78	1	88,78
Area cortilizia	208,78		0,1	20,88
Totale Superficie Commerciale (mq)				**109,66**

Il valore di mercato del fabbricato ricondotto allo stato legittimo è stimato in € 109.658,10 (da € 1000,00€/m² x 109,66 m²).

Il deprezzamento per la non corrispondenza alle condizioni ordinarie per la piazza di Villaputzu è quantificata nel 5% del valore di € 109.658,10, ovvero in € 5.482,91.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il deprezzamento per l'assenza ella garanzia per vizi è quantificata nel 5% del valore di € 109.658,10, ovvero in € 5.482,91.

I costi di demolizione e messa in pristino sono calcolati in € 3.466,56, come costo unitario € 25,00/m³, comprensivi del costo tecnico della SCIA. La volumetria assoggettata all'intervento di demolizione è misurata in 138,66 m³.

La quantificazione del costo dell'intervento di demolizioni tiene conto che la demolizione della tettoia non genera costi in quanto questi vengono compensati dal recupero dei materiali che hanno un valore di mercato.

Si riporta un quadro di sintesi dei valori stimati:

Quadro di sintesi		
Stima fabbricato residenziale	€	109.658,10
Riduzione per condizioni non ordinarie per la pizza (-)	-€	5.482,91
Riduzione per assenza garanzia vizi (-)	-€	5.482,91
Stima demolizioni (-)	-€	3.466,56
Stima totale Lotto	**€**	**95.225,73**

Pertanto la stima del lotto in oggetto, dopo le defalcazioni descritte, è determinata in € 95.225,73, arrotondata ad **€ 95500,00 (euro NOVANTACINQUEMILACINQUECENTO/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 e è stato redato un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato word, entrambi allegati alla presente.

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.
Dott. Agr. Mameli Mariano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009