

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE 
zione immobiliare

n. 284/2021

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Creditore procedente:  Prelios Credit Solution S.p.A.

Esecutati: XXXXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXXXX

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa XXXXXXXX XXXXXXXX

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. XXXXXXXX XXXXXXXX

ASTE GIUDIZIARIE® 

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI

CAGLIARI

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente	PRELIOS CREDIT SOLUTION SPA		
Debitore			
Titolo	Decreto ingiuntivo		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	97.638,55
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	19841	26759	di data 09/08/2021
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		21/07/2021
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		22/07/2021
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		26/07/2021
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	si
Documentazione depositata	precetto		si
	atto di pignoramento		si
	nota di trascrizione		no
DOCUMENTI MANCANTI	attestazione conformità della documentazione da parte del legale		si
Istanza di vendita			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	06/09/2021
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		26/10/2021
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	no
	Numero immobili pignorati		2
Depositato certificato notarile (Se sì - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)	si		
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	FABBRICATI AD USO ABITAZIONE E DEPOSITO/NEGOZIO SITO A MARACALAGONIS IN VIA NAZIONALE N°20 E VIA CENSITI AL N.C.E.U. AL FOGLIO 4, PARTICELLA 3604, SUBALTERNI 1 E 2		
	Nome		(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.			no
			no
			no
Notifica ex. art.599 c.p.c.	Nome		(si/no)
			no
			no
			no
Annotazione altri pignoramenti	Nome		

Premessa	4
Svolgimento delle operazioni di consulenza	7
Risposte all'incarico	7
Punto 1)	7
Punto 2)	8
Punto 3)	11
Punto 4)	16
Punto 5)	17
Punto 6)	18
Punto 7)	20
Punto 8)	20
Punto 9)	20
Punto 10)	21
Punto 11)	21
Punto 12)	21
Punto 13)	21
Punto 14)	23
Punto 15)	23
Conclusioni.....	23
Elenco degli allegati	24

Premessa

Ill.mo Giudice Dott.ssa XXXXXXXX XXXXXXXX, il sottoscritto Ing. XXXXXXXX XXXXXXXX, con sede legale [] e sede operativa a [], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari [], ha accettato l'incarico e prestato giuramento in data 24 luglio 2023 a seguito di Vostro provvedimento di nomina del 20 luglio 2023 in cui fu nominato dalla S.V.I. come Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 284/2021 del ruolo generale promosso dalla PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A. contro XXXXXXXX XXXXXXXX E XXXXXXXX XXXXXXXX.

Prestato il giuramento di rito la S.V.I. mi conferì il seguente incarico:

- 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 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.;

- 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 che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*

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

- 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 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);
- 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.*

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali, una volta formalizzate le operazioni preliminari da parte del Creditore procedente, hanno avuto inizio in data 03.06.2024, in tale data è stata inoltrata all'esecutato l'informativa del debitore a mezzo posta elettronica.

Sempre in data 03 giugno 2024, previo contatto con l'Istituto di Vendite Giudiziarie di Cagliari, il sottoscritto e il suo collaboratore hanno effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di relazione, alla presenza del custode il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e dell'esecutata la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX.

Per accertare la regolare posizione edilizia degli immobili è stato necessario recarsi presso gli uffici della Amministrazione Comunale di Maracalagonis per verificare la documentazione presente e richiederne copie.

L'accesso presso gli uffici comunali ha permesso di verificare la conformità degli immobili oggetto di pignoramento attraverso il confronto tra l'ultimo stato assentito e lo stato rilevato in sede di sopralluogo.

Risposte all'incarico

Punto 1)

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

In data 03 giugno 2024 è stata inoltrata all'esecutato l'Informativa del Debitore a mezzo Posta elettronica.

Punto 2)

- a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta 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.;

A seguito di verifica della documentazione fornitami è stata eseguita l'integrazione delle visure e delle Planimetrie catastali poiché non presenti in atti e sono state reperite direttamente dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio.

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli riguardanti l'immobile in oggetto, riportate nelle relazioni notarili redatte rispettivamente in data 26.10.2021 e 08.03.2023 dalla Dott.ssa XXXXXXXX XXXXXXXX risultano essere coincidenti con l'elenco delle formalità verificate dallo scrivente presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 22.01.2025.

Avendo verificato che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, lo scrivente ha contattato l'ufficio anagrafe del Comune di Maracalagonis per richiedere lo stato civile degli esecutati e ha riscontrato che gli stessi risultano coniugati a Cagliari in data 13.04.1985 (vedasi certificato allegato).

Si riportano di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

1. **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale Civile Ordinario di Cagliari in data 27 aprile 2006, Repertorio 1310/2006, per complessivi euro 85.000,00 di cui euro 75.000,00 per capitale, Iscrizione n°3176/20420 del 8 maggio 2006.**

A FAVORE: Banco di Sardegna SPA Sede a Cagliari (CA) Codice Fiscale 01564560900 - Domicilio ipotecario eletto c/o Avv. S. Baghino Via Carbonia, 22 Cagliari, per il diritto di proprietà per la quota 1/1

CONTRO: XXXXXXXX XXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di piena proprietà per la quota 1/2;
XXXXXXXX XXXXXXXX [REDACTED]
XXXXXXXX, per il diritto di piena proprietà per la quota 1/2;

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

IMMOBILI in Comune di Maracalagonis:

N.C.E.U. Immobile sito in via Nazionale n° 22, distinto al Foglio 4, Mappale 3604, Sub 1, Cat. A/4, Cl. 2, Vani 9.5, Pianto T-1;
Immobile sito in via Nuoro n° 21, distinto al Foglio 4, Mappale 3604, Sub 2, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 101 mq, Pianto T;

2. **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 01 giugno 2006, Repertorio 560/2006, per credito di €75.000,00 Trascrizione nn. 17084/25776 del 14 giugno 2006.**

A FAVORE: Banco di Sardegna SPA Sede a Cagliari (CA) Codice Fiscale 01564560900, per il diritto di proprietà per la quota 1/1

CONTRO: XXXXXXXX XXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di piena proprietà per la quota 1/2;
XXXXXXXX XXXXXXXX [REDACTED]
XXXXXXXX, per il diritto di piena proprietà per la quota 1/2;

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

IMMOBILI in Comune di Maracalagonis:

N.C.E.U. Immobile sito in via Nazionale n° 22, distinto al Foglio 4, Mappale 3604, Sub 1, Cat. A/4, Cl. 2, Vani 9.5, Pianto T-1;
Immobile sito in via Nuoro n° 21, distinto al Foglio 4, Mappale 3604, Sub 2, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 101 mq, Pianto T;

3. **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** derivante da **Ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Cagliari in data 8 aprile 2010, Repertorio 3230/2010, Trascrizione nn. 9041/14043 del 23 aprile 2010.**

A FAVORE: FALLIMENTO DELLA [REDACTED]

CONTRO: XXXXXXXX XXXXXXXX [REDACTED]

XXXXXXXX , per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/2;

XXXXXXXX XXXXXXXX [REDACTED]

XXXXXXXX , per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/2;

Grava il diritto di intera nuda proprietà sui seguenti immobili:

IMMOBILI in Comune di Maracalagonis:

N.C.E.U. Immobile sito in via Nazionale n° 22, distinto al Foglio 4, Mappale 3604, Sub 1, Cat.

A/4, Cl. 2, Vani 9.5, Pianto T-1;

Immobile sito in via Nuoro n° 21, distinto al Foglio 4, Mappale 3604, Sub 2, Cat. C/2,

Cl. 1, Consistenza 101 mq, Pianto T;

4. **IPOTECA LEGALE** derivante da **Ipoteca esattoriale art. 77 DPR 29 settembre 1973 numero 602 (introdotto dall'art. 16 Dlgs 26 febbraio 1999 n. 46) dell'Equitalia Sardegna Spa Agente Riscos Cagliari di Sassari in data 14 ottobre 2010, Repertorio 2010/413, Per complessivi euro 71.674,58 di cui euro 35.837,29 per capitale. Iscrizione nn. 9607/37280 del 9 novembre 2010.**

A FAVORE: Equitalia Sardegna S.p.A. con sede a Sassari (SS) cod. fisc. 01667270928 -

Domicilio ipotecario eletto Equitalia Sard. Spa - Viale Bonaria 33 – Cagliari

CONTRO: XXXXXXXX XXXXXXXX [REDACTED]

XXXXXXXX , per il diritto di piena proprietà per la quota 1/2;

Grava il diritto di 1/2 di piena proprietà sui seguenti immobili:

IMMOBILI in Comune di Maracalagonis:

N.C.E.U. Immobile sito in via Nazionale n° 22, distinto al Foglio 4, Mappale 3604, Sub 1, Cat.

A/4, Cl. 2, Vani 9.5, Pianto T-1;

Immobile sito in via Nuoro n° 21, distinto al Foglio 4, Mappale 3604, Sub 2, Cat. C/2,

Cl. 1, Consistenza 101 mq, Pianto T;

5. **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione di Equitalia Servizi di Riscossione Spa di Roma in data 24 gennaio 2017, Repertorio 809/7417, Per complessivi euro 400.078,06 di cui euro 200.039,03 per capitale. Iscrizione nn. 385/2842 del 27 gennaio 2017.**

A FAVORE: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Sede ROMA (RM) Codice

fiscale 13756881002 - Domicilio ipotecario eletto Via Aosta 1 B – Nuoro

CONTRO: XXXXXXXX XXXXXXXX [REDACTED]

XXXXXXXX , per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/2;

Grava il diritto di 1/2 di nuda proprietà sui seguenti immobili:

IMMOBILI in Comune di Maracalagonis:

N.C.E.U. Immobile sito in via Nazionale n° 22, distinto al Foglio 4, Mappale 3604, Sub 1, Cat.

A/4, Cl. 2, Vani 9,5, Pianto T-1;

Immobile sito in via Nuoro n° 21, distinto al Foglio 4, Mappale 3604, Sub 2, Cat. C/2,

Cl. 1, Consistenza 101 mq, Pianto T;

6. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** derivante da Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso la Corte D'Appello di Cagliari in data 21 luglio 2021, Repertorio 3079, Trascrizione nn. 19841/26759 del 9 agosto 2021.

A FAVORE: 4MORI SARDEGNA S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04946080266

CONTRO: XXXXXXXX XXXXXXXX [REDACTED]

XXXXXXXXX , per il diritto di piena proprietà per la quota 1/2;

XXXXXXXXX XXXXXXXX [REDACTED]

XXXXXXXXX , per il diritto di piena proprietà per la quota 1/2;

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

IMMOBILI in Comune di Maracalagonis:

N.C.E.U. Immobile sito in via Nazionale n° 22, distinto al Foglio 4, Mappale 3604, Sub 1, Cat.

A/4, Cl. 2, Vani 9,5, Pianto T-1;

Immobile sito in via Nuoro n° 21, distinto al Foglio 4, Mappale 3604, Sub 2, Cat. C/2,

Cl. 1, Consistenza 101 mq, Pianto T;

La trascrizione si estende ai miglioramenti nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili.

Punto 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.)

Il giorno del sopralluogo, il 03 giugno 2024, con l'ausilio del collaboratore Ing. XXXXXXXX XXXXXXXX , alla presenza del Custode dell'immobile dell'Istituto Vendita Giudiziarie e dell'esecutata, La Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, lo scrivente ha eseguito un dettagliato rilievo fotografico e metrico che gli ha consentito di redigere una precisa descrizione dello stato dei luoghi.

Gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Maracalagonis e sono due:

- 1 Un fabbricato per civile abitazione edificato su uno/due piani fuori terra con accesso carrabile/pedonale sulla via Vincenzo Nazionale al civico 20;

2 Un fabbricato ad uso magazzino/negozio edificato su uno/due piani fuori terra, collegato all'abitazione mediante passaggio tra i due cortili adiacenti, con accesso carrabile/pedonale sulla via Nuoro n.19.

La zona in cui ricadono gli immobili pignorati ha caratteristiche prettamente residenziali con la presenza a breve distanza di diversi servizi collettivi.

IMMOBILE 1

L'abitazione presenta un unico ingresso pedonale/carrabile sulla pubblica via. Attraverso un grande portale in legno è possibile accedere al passo carraio sulla cui parete destra è posizionata la porta d'ingresso, verso l'atrio dell'abitazione, nel quale si affacciano due camere adibite rispettivamente a soggiorno e camera da letto.

Dopo aver percorso l'intero atrio d'ingresso/disimpegno si giunge ad un unico grande ambiente adibito a cucina/pranzo nel quale è posizionata la scala di collegamento del Piano Terra con il Piano Primo.

Sotto la scala è presente un piccolo ripostiglio utilizzato come dispensa mentre dalla parte opposta della scala si trova un altro disimpegno dal quale è possibile accedere alla lavanderia, al bagno e ad un'altra camera da letto.

La scala di accesso al Piano Primo, avente una forma a L, è composta da due rampe perpendicolari tra loro rivestite in marmo e un pianerottolo intermedio con pavimento in gres porcellanato nel quale è stata posizionata una porta in legno che separa il Piano Terra dal Piano Primo.

La seconda rampa della scala sbarca al Piano Primo in un ampio ambiente che funge da disimpegno e dal quale è possibile accedere al bagno, che si affaccia come il disimpegno verso il cortile interno dell'abitazione, e a tre camere da letto con affaccio sulla via Nazionale.

Gli ambienti cucina/pranzo, disimpegno, lavanderia, bagno e camera da letto del Piano Terra, disimpegno e bagno del Piano Primo, sicuramente sono stati ristrutturati nel corso degli anni, presentano nuovi infissi sia interni che esterni e pavimenti in piastrelle di tipo ceramico.

La cucina, la lavanderia e i bagni sono inoltre rivestiti alle pareti con piastrelle ceramiche.

Le camere da letto del Piano Primo presentano pavimenti, infissi interni ed esterni e impianti originali e anche i pavimenti al Piano Terra dell'atrio d'ingresso e delle due

camere, camera da letto e soggiorno, che si affacciano in esso risultano essere originari o comunque posti in opera in tempi non recenti.

I nuovi infissi esterni installati risultano essere in pvc, di colore bianco con persiane a battente verdi con lamelle orientabili, ad eccezione degli ambienti cucina/pranzo e lavanderia che sono privi di sistemi oscuranti, mentre le nuove porte interne al Piano Terra della lavanderia, del bagno e della camera da letto sono in legno tamburato di colore bianco scorrevoli.

Gli infissi esterni dell'atrio di ingresso al Primo Terra sono in legno e vetro singolo la parte fissa sopraluce, in alluminio e vetro singolo la parte apribile e risultano privi di sistema di oscuramento, mentre le porte interne della camera da letto ubicata sulla destra dell'atrio d'ingresso e della cucina sono state rimosse e sostituite da delle tende.

Il soggiorno posto sulla destra dell'ingresso risulta collegato con l'atrio da un varco realizzato con forma ad arco e privo di infisso.

Gli infissi esterni delle camere da letto al Primo Piano sono in legno con vetro singolo, privi di sistema di oscuramento, mentre le porte interne sono in legno a due ante.

Nell'ambiente cucina/pranzo è presente una stufa a legna, tipo cucina economica, con canna fumaria esterna visibile sul prospetto lato cortile mentre nella camera da letto del piano terra è stata installata una pompa di calore.

L'impianto elettrico ed idrico dell'appartamento sono realizzati sottotraccia, in certi ambienti ancora datati ma funzionanti.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante mentre le coperture sono in legno a falde inclinate ad eccezione del blocco bagno-lavanderia e della camera da letto al Piano Terra che presentano una copertura piana.

La copertura del Primo Piano risulta sormontata da tegole curve in laterizio mentre per la copertura dell'ambiente cucina/pranzo del Piano Terra sono state utilizzate delle lastre di lamiera grecata.

L'abitazione gode di un grande cortile interno nel quale sono ubicati due locali accessori: un locale deposito/cantina, pavimentato ma privo di porta e avente copertura con struttura in legno e tavole laterizie sormontate da lastre di lamiera grecata e un loggiato, costruito in adiacenza al deposito/cantina, che presenta un pavimento in battuto di cemento, struttura in calcestruzzo e copertura in lastre di cemento amianto.

Nelle camere e nel disimpegno del Piano Primo è stata riscontrata la presenza nel soffitto di alcuni fenomeni infiltrativi apparentemente pregressi.

Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava essere in buono stato di conservazione e manutenzione ed in buone condizioni igienico sanitarie.

IMMOBILE 2

L'immobile presenta un unico ingresso pedonale/carrabile posizionato sulla pubblica via.

Attraverso un cancello metallico, con apertura automatica, è possibile accedere al cortile anteriore che permette di raggiungere l'ingresso del magazzino/negozio.

Sulla sinistra del cortile è stata realizzata una tettoia per auto con struttura metallica e copertura in lastre di lamiera grecata che presenta una partizione adibita a deposito.

Il fabbricato, accessibile da un grande infisso in ferro e vetro, presenta un unico ambiente a Piano Terra con doppia altezza, per circa 2/3 della sua lunghezza, mentre la parte retrostante è stata soppalcata con una struttura metallica, chiusa con delle pareti in legno e adibita ad ufficio.

Il pavimento del Piano Terra è in resina, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la copertura è in legno sormontata da tegole laterizie curve e in essa sono state posizionate cinque finestre a tetto.

Il locale adibito a ufficio sul soppalco è accessibile tramite una scala interna in ferro con corrimano, ad un'unica rampa, ed è dotato di climatizzatore per il riscaldamento e il raffrescamento.

Sulla destra dell'ingresso è stato realizzato un piccolissimo locale adibito a bagno mentre sulla parte in fondo del fabbricato si trova un'altra grande porta in ferro e vetro che permette di raggiungere il cortile posteriore che funge da collegamento con l'abitazione.

Anche nel cortile posteriore è stata realizzata una tettoia con struttura metallica e copertura in lastre di lamiera grecata.

L'impianto elettrico è stato realizzato con canalette esterne mentre quello idrico sottotraccia.

Al momento del sopralluogo il magazzino/deposito risultava essere in buono stato di conservazione e manutenzione ed in buone condizioni igienico sanitarie.

Gli immobili risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Maracalagonis come segue:

Immobile 1:

Foglio:	4
Particella:	3604
Subalterno	1
Ubicazione:	Via Nazionale n° 22 (Attualmente n° 20)
Piano:	T-1
Categoria:	A/4
Classe:	2
Consistenza:	9,5 vani
Rendita catastale:	€ 304,19

Immobile 2:

Foglio:	4
Particella:	3604
Subalterno	2
Ubicazione:	Via Nuoro n° 21 (Attualmente n° 19)
Piano:	T
Categoria:	C/2
Classe:	1
Consistenza:	101 mq
Rendita catastale:	€ 156,49

Quanto sopra descritto, viene indicato nelle tabelle che seguono:

Immobile 1:

ABITAZIONE Proprietà Xxxxxxxx-Xxxxxxxx - VIA NAZIONALE 20 - MARACALAGONIS			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva (mq)
Piano Terra			
Passo Carrabile	23,45	0,45	10,55
Ingresso	19,90	1,00	19,90
Soggiorno	14,70	1,00	14,70
Camera	14,00	1,00	14,00
Cucina/Pranzo/Soggiorno	34,60	1,00	34,60
Ripostiglio	2,50	1,00	2,50
S Disimpegno	5,25	1,00	5,25
Lavanderia	6,05	1,00	6,05
Bagno	8,00	1,00	8,00
Camera	18,80	1,00	18,80
Cantina	12,95	0,70	9,07
Loggiato	24,15	0,40	9,66

ABITAZIONE Proprietà Xxxxxxxx-Xxxxxxxx - VIA NAZIONALE 20 - MARACALAGONIS			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva (mq)
Piano Primo			
Vano scale - disimpegno	27,50	1,00	27,50
Camera	14,50	1,00	14,50
Camera	14,70	1,00	14,70
Camera	12,45	1,00	12,45
Bagno	8,40	1,00	8,40
Superficie commerciale Abitazione (mq)			230,63
Incremento medio per struttura (15%)			34,59
Superficie Aree Cortilizie	195,45	0,18	35,18
Superficie commerciale complessiva (mq)			300,40

Immobile 2:

MAGAZZINO/NEGOZIO Proprietà Xxxxxxxx-Xxxxxxxx - VIA NUORO 19 - MARACALAGONIS			
Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente Ambiente	Superficie complessiva (mq)
Piano Terra			
Magazzino/Negoziato	100,95	1,00	100,95
Bagno	4,35	1,00	4,35
Loggiato	27,90	0,40	11,16
Gazebo	75,40	0,40	30,16
Piano Primo			
Ufficio	33,80	1,00	33,80
Superficie commerciale Magazzino/Negoziato (mq)			180,42
Incremento medio per struttura (15%)			27,06
Superficie Aree Cortilizie	249,45	0,18	44,90
Superficie commerciale complessiva (mq)			252,38

I dati delle superfici sopra indicati sono arrotondati a +/- 0,05 mq e sono stati desunti dai rilievi svolti sul posto in sede di sopralluogo oltre che dagli elaborati progettuali reperiti presso il Comune di Maracalagonis.

Punto 4)

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, n. civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevanza di difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- 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.*

I dati identificativi catastali del bene, riportati nell'atto di pignoramento, consentono inequivocabilmente di identificare l'immobile in oggetto.

Si precisa che si è riscontrata incongruenza tra i numeri civici riportati all'interno delle visure catastali e i numeri civici affissi negli accessi degli immobili e più precisamente si è rilevato quanto di seguito riportato:

- l'abitazione con accesso in via Nazionale identificata catastalmente al civico n° 22 si trova in realtà individuata al civico n° 20;
- il magazzino/negozio con accesso in via Nuoro identificato catastalmente al civico n° 21 si trova in realtà individuato al civico n° 19.

Punto 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.

Gli immobili risultano regolarmente censiti al N.C.E.U. del comune di Maracalagonis al Foglio 4, Mappale 3604, Subalterni 1 e 2.

Dal confronto tra le planimetrie depositate in catasto e lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo si riscontra che lo stato dei luoghi risulta essere non conforme alle planimetrie catastali.

Alcune delle opere realizzate in difformità al progetto approvato potrebbero essere oggetto di sanatoria attraverso le procedure di accertamento di conformità, mentre altre sarebbero da demolire poiché non presenti nel progetto approvato e non conformi alle prescrizioni del centro matrice e pertanto si ritiene necessario provvedere al riaccatastamento sia per la migliore identificazione dello stato attuale che per la definizione dei due lotti costituenti.

La pratica di accatastamento, non essendo gli ingombri dei fabbricati inseriti in Mappa al catasto terreni, dovrà prevedere l'aggiornamento cartografico mediante presentazione di Tipo Mappale e successiva regolarizzazione delle planimetrie delle due unità immobiliari.

Punto 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.

I beni oggetto di pignoramento si collocano urbanisticamente all'interno della zona B1, inoltre la porzione di fabbricato adibito a civile abitazione prospiciente la via Nazionale risulta ricadere all'interno del Centro Matrice.

I titoli edilizi rilasciati riguardano la costruzione di un fabbricato il cui utilizzo previsto corrisponde a quello riscontrato in sede di sopralluogo.

L'immobile risulta edificato in forza ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n° 22 del 01.04.1977 avente per oggetto "l'ampliamento di un fabbricato per civile abitazione";
- Autorizzazione Edilizia n° 04/2001 del 12.01.2001 avente per oggetto la "Sopraelevazione di una recinzione e installazione di un gazebo, presso il fabbricato sito tra le vie Nazionale e Nuoro"
- Concessione edilizia n° 06/2004 del 21.01.2004 avente per oggetto la "Ristrutturazione e Ampliamento di un fabbricato per civile abitazione avente duplice accesso dalla via Nazionale e dalla via Nuoro".

Dall'attenta analisi degli elaborati approvati dal Comune di Maracalagonis e dallo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, si è riscontrato che l'immobile allo stato attuale risulta essere solo in parte conforme a quanto approvato con l'ultimo titolo edilizio.

Inoltre non risulta presente dichiarazione di agibilità per gli immobili pignorati.

Di seguito si riportano le difformità riscontrate rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato:

- L'immobile adibito ad abitazione, identificato con il subalterno 1, al piano terra presenta delle difformità generate dalla diversa distribuzione interna rispetto al progetto approvato inoltre la demolizione di una muratura ha avuto come conseguenza delle modifiche prospettiche delle bucatore in facciata. La parte adibita a locali accessori, immediatamente confinante con l'abitazione, risulta anch'essa modificata a seguito della rimodulazione interna. I locali accessori rappresentati in progetto in muratura, nella corte tra il subalterno 1 ed il subalterno 2, sono stati realizzati come semplice tettoia e sono stati ampliati rispetto al progetto. Al piano primo, nella porzione abitativa, sono state eseguite le opere nel corpo di fabbrica su due livelli ma non è stata eseguita la sopraelevazione del corpo di fabbrica su unico livello.
- Nell'immobile adibito a magazzino/negozio, identificato con il subalterno 2, al piano terra sotto la tettoia esterna indicata come gazebo nell'Autorizzazione 04/2001 (tettoia erroneamente non raffigurata negli elaborati progettuali) è stata realizzata senza autorizzazione una chiusura mediante apposizione di pannelli metallici con porta di accesso avente una dimensione pari a metri 3.40x4.90. Al piano primo, all'interno del locale magazzino/negozio non è stato realizzato l'ampliamento del soppalco.

Le difformità analizzate, non hanno creato rispetto all'ultimo titolo edilizio una aumento di volume rispetto al titolo conseguito, pertanto possono essere sanate mediante una pratica di accertamento di conformità.

Per la regolarizzazione di quanto sopra esposto risulta necessaria la redazione e la presentazione della pratica edilizia indicata, inoltre saranno da prevedere dei costi per l'adeguamento di alcuni materiali non coerenti con il centro Matrice (sostituzione delle coperture realizzate in pannelli di lamiera grecata con tegole laterizie) e per la demolizione del locale deposito realizzato senza autorizzazione oltre alle spese

tecniche per la presentazione della pratica e per la direzione dei lavori, spese stimabili in € 10.000,00.

Punto 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.

Gli immobili in oggetto sono già composti da un fabbricato per civile abitazione e un fabbricato adibito a magazzino/negozio, entrambi con annesse pertinenze, che possono essere divisi in due lotti previa assegnazione delle aree esterne pertinenziali e ridefinizione catastale.

Lotto 1. Fabbricato per civile abitazione con area cortilizia.

Lotto 2. Fabbricato ad uso magazzino/negozio con aree cortilizie.

Punto 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

Gli immobili in oggetto sono pignorati per intero e risultano intestati catastalmente agli esecutati XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX ciascuno per la quota pari a 1/2.

Punto 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)

A seguito di quanto appurato in sede di sopralluogo gli immobili pignorati risultano occupati dai debitori e nella piena disponibilità degli esecutati.

Punto 10)



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

I debitori risultano coniugati tra di loro e gli immobili pignorati risultano occupati direttamente dai proprietari debitori.

Punto 11)

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

Il compendio pignorato non è sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



Punto 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.

L'immobile pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico. Il debitore detiene il bene pignorato in diritto di piena proprietà.

Punto 13)

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



Per procedere alla determinazione del valore di mercato si ritiene di poter adottare il metodo di stima sintetico comparativo, detto a valore di mercato. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale convenzionale (Euro/mq).

Nel caso in esame, il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine sulla situazione del mercato oltre che della domanda e dell'offerta del momento.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Dalle ricerche di mercato effettuate è emerso che il prezzo di beni immobili della medesima tipologia, vista la posizione ed il collegamento con la viabilità pubblica, può essere così riassunto:

- Per il Lotto 1 Valore al mq compreso tra € 1.200,00 e € 1.600,00;
- Per il Lotto 2 Valore al mq compreso tra € 900,00 e € 1.200,00.

Pertanto in base allo stato di consistenza si ritiene di poter attribuire agli immobili una valutazione desumibile dalle tabelle di seguito allegate:

Lotto 1

	Consistenza	Prezzi di mercato	Valori di mercato
	(mq)	€/mq	(€)
Valore Minimo	300,40	1.200,00	€ 360 483,15
Valore Massimo	300,40	1.600,00	€ 480 644,20
Valore medio di mercato			€ 420 563,68
Valore di mercato arrotondato			€ 420 000,00

Lotto 2

	Consistenza	Prezzi di mercato	Valori di mercato
	(mq)	€/mq	(€)
Valore Minimo	252,38	900,00	€ 227 145,60
Valore Massimo	252,38	1.200,00	€ 302 860,80
Valore medio di mercato			€ 265 003,20
Valore di mercato arrotondato			€ 265 000,00

Punto 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.

Gli immobili fanno parte di un compendio privato di piena proprietà degli esecutati, non costituito in condominio e pertanto non vi sono spese fisse di gestione ne debiti scaduti ne spese condominiali non pagate.

Punto 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.

È stata predisposta la check list sul form fornito e ne è stata inserita copia in seconda pagina della presente relazione.

Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. XXXXXXXX XXXXXXXX rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse necessitare.

Elenco degli allegati

➤ Documentazione catastale e ipotecaria:

01a –Visure catastali

- NCEU Foglio 4 Particella 3604 Sub 1;
- NCEU Foglio 4 Particella 3604 Sub 2.

01b – Planimetrie catastali

- NCEU Foglio 4 Particella 3604 Sub 1;
- NCEU Foglio 4 Particella 3604 Sub 2.

01c – Ispezioni Ipotecarie

- XXXXXXXX XXXXXXXX;
- XXXXXXXX XXXXXXXX.

➤ Documentazione del Comune di Maracalagonis:

02a – Concessione Edilizia n° 22/1977 del 01/04/1977;

- Tavola Unica.

02b – Autorizzazione Edilizia n° 04/2001 del 12/01/2001;

- Tavola Unica.

02c – Concessione Edilizia n° 06/2004 del 21/01/2004;

- N° 7 Tavole.

02d – Certificato di Stato civile.

➤ Rappresentazione grafica stato attuale:

03 – Piante stato di fatto.

➤ Proposta divisione in Lotti:

04 – Proposta divisione in lotti.

➤ Checklist:

05 – Checklist.

➤ Documentazione fotografica:

06 – Documentazione Fotografica.

Monsestato, 24 gennaio 2025

Il consulente tecnico d'ufficio
(Ing. XXXXXXXX XXXXXXXX)

Pag. 24 a 24