

RELAZIONE TECNICA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 316/2021

Creditore procedente:



Debitore:



Cagliari, 10 ottobre 2024

Il C.T.U.
Dott. Ing. Paolo Concu

IL GIUDICE DELLA ESECUZIONE
DOTT.SSA SILVIA COCCO



PREMESSA

Nel corso dell'udienza del 17/4/2024 nella causa iscritta al n. 316/2021 del ruolo generale delle esecuzioni, promossa da

4Mori Sardegna S.r.l.

Contro

[REDACTED]

la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Ing. Paolo Concu, con studio in Sestu (CA) via San Gemiliano 103, iscritto al n. 7675 dell'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, Consulente Tecnico di Ufficio per la sopra citata causa, conferendomi 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 dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio;
- c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
- e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a

marginale. 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 urbanistica - 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 pratiche 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio

di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accerti se l'immobile è "libero" oppure "occupato da 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 superfici 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 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'art. 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;

PREMESSA

Il sottoscritto CTU del Tribunale di Cagliari, al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice Esecutore, ha iniziato le operazioni peritali in data 1/5/2024 mediante l'esame della documentazione messa a disposizione e tramite le ricerche catastali e documentali presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e presso gli uffici tecnici comunali.

QUESITO N. 1

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

L'informativa è stata inviata a mezzo raccomandata in data 1/5/2024, codice raccomandata n. 618691032901 e n. 618691032957.

QUESITO N. 2

a) verifichi, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;



Dall'analisi svolta sulla documentazione reperita presso la Conservatoria, l'ufficio dell'agenzia del territorio di Cagliari, e dall'atto di pignoramento, al ventennio risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Trascrizione a favore del 28/11/2007 Reg. Part. 30916, Reg. Gen. 47025

Pubblico ufficiale Floris Sergio Repertorio 61797/21340 del 21/11/2007

Atto tra vivi - compravendita

Favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Iscrizione contro del 28/11/2007 Reg. Part. 9108, Rep. Gen. 47027

Pubblico Ufficiale Floris Sergio Repertorio 61798/21341 del 21/11/2007

IPOTECA VOLONTARIA

Favore: Banco di Sardegna S.p.a.

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Trascrizione contro del 30/09/2021 Reg. Part. 22795, Rep. Gen. 30831

Pubblico Ufficiale U.N.E.P. Corte di Appello di Cagliari Repertorio 3425/2021 del 17/8/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Favore: Banco di Sardegna S.p.a.

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Mediante il reperimento dell'estratto dell'atto di matrimonio si è accertato che [REDACTED] hanno contratto matrimonio in regime di comunione dei beni in data 8/10/1989.

Dall'analisi del certificato di stato civile [REDACTED] risulta residente nel bene oggetto di pignoramento e vedova di [REDACTED] il quale è deceduto in data 13/1/2023 a San Gavino Monreale (SU).

Non risultano trascrizioni contro [REDACTED] a seguito del decesso.

QUESITO N. 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.);

L'accesso all'immobile oggetto di stima è stato eseguito in data 18/9/2024 alla presenza della sig.ra [REDACTED] in qualità di [REDACTED].

Trattasi una casa per civile abitazione ubicata in via Dante Alighieri 46a nel Comune di Pabillonis, inquadrata in catasto al foglio 23 Particella 2814, ricadente nella zona B del Piano Urbanistico Comunale.

Il bene è costituito da un lotto di terreno di circa 270 metri quadrati, all'interno del quale è presente il fabbricato che, essendo posto in posizione centrale, separa due aree cortilizie comunicanti tra loro, poste sul lato nord-est e sud-ovest rispetto al suddetto fabbricato. Il cortile sul lato nord-est, da cui si accede dalla via Dante, ha una superficie di 40 mq, su questo lato è presente sia l'accesso pedonale che l'accesso carrabile al piano seminterrato. Il cortile sul lato sud-ovest non ha accessi esterni ed ha una superficie di circa 100 mq.

Il fabbricato è realizzato in struttura mista muratura portante e calcestruzzo armato, il tetto è a falde ricoperte con coppi laterizi. Le altezze nette interne sono rispettivamente 2,50 metri al piano seminterrato, 2,90 metri al piano terra e al piano primo, mentre la mansarda ha altezza minima di 1,35 metri e massima di 2,15 metri.

Al piano seminterrato si accede dalla rampa carrabile, l'ambiente è diviso in due zone, una adibita a garage e una a locale di sgombero. Nel garage il pavimento è in battuto di cemento, mentre nel locale di sgombero in piastrelle ceramiche. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, anche se in alcuni punti si evidenziano distacchi della pittura a causa di fenomeni di infiltrazioni e umidità di risalita. Al piano terra si accede o dalla scala interna o dall'ingresso esterno, qui si trovano il salone, la sala pranzo con angolo cottura, il disimpegno e il bagno, oltre alla terrazza scoperta che si affaccia sul cortile. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni in alluminio con vetro camera. Nel primo piano si trova la zona notte, con tre camere da letto, un ripostiglio e un bagno. Le caratteristiche di pareti e infissi sono le medesime del piano terra. Al piano secondo è stata eseguita una mansarda, in un volume originariamente non accessibile.

Nei bagni sono presenti sanitari in ceramica e il rivestimento delle pareti, in piastrelle, è realizzato fino alla quota di due metri.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia esterna a gas e da uno scaldabagno elettrico; la caldaia a gas alimenta anche l'impianto di riscaldamento mediante

termosifoni ubicati in tutti gli ambienti al piano terra e al piano primo. Nella sala da pranzo è stato installato anche uno split per il condizionamento dell'aria.

Nel complesso il fabbricato risulta in buone condizioni di conservazione, fatta eccezione per il piano seminterrato che avrebbe bisogno di un intervento di risanamento per eliminare infiltrazioni e umidità di risalita, mentre le pareti esterne risultano intonacate ma non tinteggiate.

QUESITO N. 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;

La descrizione attuale del bene corrisponde con quella contenuta nell'atto di pignoramento. Si specifica che rispetto a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento, la costruzione dell'immobile risulta terminata.

QUESITO N. 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;

La planimetria catastale, a seguito di nuovo accatastamento autorizzato dal Giudice in data 30/09/2024, e registrato in data 7/10/2024, rispecchia lo stato attuale del bene.

QUESITO N. 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 urbanistica - 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 pratiche 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'art. 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;

L'immobile, all'interno del Piano Urbanistico del Comune di Pabillonis, ricade nel comparto B/2 - Zona di completamento.

Presso il servizio edilizia privata del comune di Pabillonis sono stati reperiti i documenti autorizzativi per la costruzione del fabbricato, in particolare:

- Pratica Edilizia 04//06 e relativo parere della Commissione Edilizia del 4/4/2006;
- Concessione in sanatoria n. 09/CS/07 del 11/4/2007;
- Concessione n. 18/CS/08 del 4/8/2008.

La concessione del 2008 risulta l'ultimo titolo abilitativo all'esecuzione di lavori, ma non risulta depositata la comunicazione di fine lavori e il titolo attestante l'agibilità dell'immobile.

Rispetto allo stato autorizzato sono state rilevate le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Diverso posizionamento e dimensione degli infissi esterni;
- Diversa dimensione del balcone e della terrazza al piano terra;
- Al primo piano sul lato sud-ovest erano previsti due balconi ma ne è stato realizzato uno solo;
- Ampliamento al piano primo di una superficie pari a 5.58 mq, ricadente all'interno della sagoma del bagno;
- Nel sottotetto è stato ricavato un locale adibito a mansarda.

Le modifiche presenti sono sanabili mediante pratica edilizia di accertamento di conformità e pagamento di relativa sanzione, per un onere complessivo stimato in 4.000,00 €.

QUESITO N. 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;

Il bene pignorato non può essere diviso in lotti.

QUESITO N. 8

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

Il bene pignorato risulta di proprietà [REDACTED]

Si specifica che, come riportato al punto 2 della presente relazione di stima, il sig. [REDACTED] è deceduto in data 13/1/2023 ma non risultano trascrizioni di successione.

Per le caratteristiche costruttive e per l'organizzazione degli spazi si ritiene indivisibile il bene oggetto di pignoramento.

QUESITO N. 9

accerti se l'immobile è "libero" oppure "occupato da 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);

Il bene oggetto di pignoramento risulta occupato [REDACTED].

La sig.ra [REDACTED], come da Certificato di Residenza del 17/5/2024, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pabillonis, risulta regolarmente residente nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

QUESITO N. 10

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

L'immobile non ricade in questa condizione.

QUESITO N. 11

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

L'immobile non ricade in questa condizione.

QUESITO N. 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 non ricade in questa condizione.

QUESITO N. 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 le eventuali spese condominiali insolute;

Il valore di mercato dell'immobile è stato calcolato utilizzando il metodo sintetico comparativo, per cui la ricerca del valore commerciale, in considerazione della destinazione d'uso e dell'andamento peculiare del mercato della stessa zona omogenea, è stata svolta mediante il raffronto con immobili simili che di recente siano stati oggetto di compravendita.

Metodo di stima sintetico comparativo - Descrizione del metodo

La stima attraverso il procedimento sintetico del tipo comparativo è basata sul reperimento di dati elementari e aggiornati relativi ai prezzi di mercato di immobili analoghi. Nello specifico, consiste nell'accertare i prezzi correnti di riferimento per immobili simili in rapporto all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, come dimensione, adeguatezza degli impianti, vetustà, tipo di finiture e stato di conservazione, presso operatori immobiliari che svolgono l'attività nella zona, da relazioni di accertamenti di valore effettuate dall'ufficio del territorio ai fini dell'imposta sui trasferimenti.

Procedimento di stima utilizzato:

$$V_{mb} = S \times p_u$$

Dove:

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima;

S = superficie omogeneizzata del bene oggetto di stima;

pu = prezzo unitario rilevato dal mercato;

Calcolo della Superficie Commerciale secondo le indicazioni della camera di Commercio di Cagliari

Schema di riepilogo superfici

Destinazione	Superficie (mq)	Indice %	Superficie omogeneizzata (mq)
Superficie Principale	130.69	100	130.92
Balconi	12.33	30	3.70
Terrazza scoperta	13.72	30	4.12
Garage	29.24	50	14.62
Scantinato	40.50	50	20.25
Mansarda*	14.70	35	5.15
Cortile**	137.00	2	13.84
TOTALE	366.85		192.60

* È stata considerata la sola superficie con altezza maggiore di 1.50 m.

**La superficie omogeneizzata del cortile è stata computata al 10% per i primi 130 mq e al 2% per la quota restante.

Valutazione del fabbricato

Dalle indagini effettuate nella zona, tenuto conto delle quotazioni di mercato e delle indicazioni riportate nell'osservatorio immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari, è risultato, per beni aventi condizioni intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto, comprese le aree di pertinenza, una valutazione unitaria massima di 800 €/mq e minima di 700 €/mq; alla luce delle condizioni attuali del bene si è deciso che la più congrua valutazione fosse 750,00 €/mq.

$192.60 \text{ €} \times 750 \text{ €/mq} = 144.450,00 \text{ €}.$

A tale cifra devono essere sottratti gli oneri di regolarizzazione urbanistica che sono stati stimati in complessivi 4.000,00 €.

In conclusione il valore complessivo dell'immobile è stato quantificato in 140.000,00 euro.

QUESITO N. 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;

Per il bene oggetto di pignoramento, non facendo parte di un condominio, non risultano spese pregresse non pagate o già deliberate.

Cagliari, 10 ottobre 2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Paolo Concu

Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Planimetria Catastale;
- Visura Catastale Storica;
- Piante Stato Attuale e Abusi;
- Concessione Edilizia;
- Verbale di accesso;
- Certificati Anagrafici di Stato Civile e residenza;
- Certificato di Matrimonio.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



foto 1 – ingresso via Dante Alighieri



foto 2 – cortile lato via Dante Alighieri





foto 3 – cortile lato sud-ovest



foto 4 – terrazza lato sud-ovest



foto 5 - ingresso salone



foto 6 - salone



foto 7 - sala pranzo



foto 8 - cucina



foto 9 - bagno piano terra



foto 10 - camera da letto 1



foto 11 - camera da letto 2



foto 12 - camera da letto 3



foto 13 - ripostiglio



foto 14 - bagno primo piano





foto 15 - mansarda



foto 16 - ingresso garage



foto 17 - garage



foto 18 - scantinato