

Studio Tecnico di Ingegneria  
Dott. Ing. Alessio Ortu

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Procedimento di cognizione ordinaria iscritto al R.E. n. 319/2016 (Riunita 300/2020) promossa da:

██████████

contro

████████████████████

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Serrenti, li 12 Marzo 2024

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Alessio Ortu)

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

**OGGETTO**

esecuzione immobiliare iscritta al n. 319/2016 del R. Es  
(Riunita con R. Es n° 300/2020)  
promossa da XXXXXXXXXX

G.E.  
Dott.ssa Ielo Flaminia

C.T.U.  
Ing. Alessio Ortu 

Udienza  
21 maggio 2024

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedura esecutiva iscritta al n° 319 del Ruolo generale Esecuzioni Immobiliari per l'anno 2016 promossa da:

██████████ (creditore), rappresentata e difesa dagli Avv. Marco Matta,

Nell'udienza tenutasi in data 06 giugno 2020 e successiva in data 27/10/2023 la S.V.I., il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, la Dott.ssa Ielo Flaminia, nominò lo scrivente Alessio Ortu, ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 7996 ed all'Albo dei Periti del Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio della suddetta procedura. Dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito prevista all'art. 193 del c.p.c., ricevevo l'incarico di redigere una relazione scritta al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- 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;*

## ATTIVITA' DEL CONSULENTE D'UFFICIO

In primo luogo è stata consultata la documentazione allegata al fascicolo relativo al procedimento in oggetto, attraverso la piattaforma informatica [www.procedure.it](http://www.procedure.it).

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

Presso il Comune di Quartu S.E. sono state richieste le copie delle Concessioni Edilizie e dei progetti approvati.

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio il giorno 15 del mese di Dicembre 2022 alle ore 15:00 sui luoghi oggetto di perizia, alla presenza della Sig.ra [REDACTED].

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

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

Data	Operazione
06 giugno 2020	Provvedimento di incarico di stima acquisizione documentazione
14 giugno 2020	Accettazione incarico e giuramento del CTU
22 luglio 2020	Acquisizione documentazione catastale
26 Luglio 2020	Trasmissione informativa al debitore e comunicazione data sopralluogo, tramite raccomandata A/R n° 61784447106-4 alla Sig. [REDACTED] e n° 61784447107-5 alla Sig.ra [REDACTED]
28 Luglio 2020	Richiesta di copia Concessione edilizia e agibilità presso Ufficio Protocollo del Comune di Quartu - Prot. 48618 in data: 29/07/2020
13 Agosto 2020	Acquisita la documentazione dall'Ufficio tecnico del Comune di Quartu
16 ottobre 2020	Sospensione operazioni peritali
07 ottobre 2022	Ripresa operazioni peritali
15 Dicembre 2022	Operazioni peritali
06 Gennaio 2023	Richiesta di copia stato di famiglia presso Ufficio Protocollo del Comune di Quartu - Prot. 2216 del 18/01/2023
18 Gennaio 2023	Acquisita la documentazione dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Quartu
28 Febbraio 2023	Ultimazione della relazione peritale
27 Ottobre 2023	Riapertura della relazione per inserimento dei beni pignorati con procedura R.Es 300/2020
26 Gennaio 2024	Invio comunicazione alle parti
12 Marzo 2024	Ultimazione della relazione peritale

**QUESITO N. 1**

Provveda a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Attraverso posta raccomandata A/R è stata inviata l'informativa ai Sig.ri:

- [REDACTED] - Codice raccomandata: 61784447106-4 e successiva comunicazione A/R n° 61784657633-9(debitore);
- [REDACTED] - Codice raccomandata: 61784447107-5 (comproprietaria dell'immobile);

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Successivamente a seguito della Riunione della procedura esecutiva 300/2020

Attraverso posta raccomandata A/R è stata inviata l'informativa ai Sig.ri:

- [REDACTED] - Codice raccomandata: 618679509140 (debitore);
- [REDACTED] - Codice raccomandata: 618679509151 (debitrice);

**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;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Nell'atto di pignoramento immobiliare (R.Es. 319/2016) viene indicato come beni da pignorare n° 2 unità immobiliare siti in Quartu S.E. e così distinte:

- via Fiume n° 55 censito al catasto fabbricati al Foglio 31 particella 2071, sub 5, cat. A/3, classe 3, vani 5, rendita 361,52€
- via Fiume n° 51 distinta al NCEU al Foglio 31 particella 2071, sub 13, cat. C/1, classe 9, consistenza 115 mq, rendita € 4.276,26;

E' stata fatta la verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma e p.c. allegata agli atti, depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Cagliari dal creditore procedente che ha richiesto la vendita, nella fattispecie rappresentato e difeso dall'Avv.to Marco Matta.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Nell'atto di pignoramento immobiliare (R.Es 320/2020) viene indicato come beni da pignorare n° 6 unità immobiliare siti in Quartu S.E. e così distinte:

- via Fiume n° 55 censito al catasto fabbricati al Foglio 31 particella 2071, sub 5, cat. A/3, classe 3, vani 5, rendita 361,52€
- via Fiume n° 51 distinta al NCEU al Foglio 31 particella 2071, sub 13, cat. C/1, classe 9, consistenza 115 mq, rendita € 4.276,26;
- via Fiume n° 55 distinta al NCEU al Foglio 31 particella 2071, sub 14, cat. C/6, classe 1, consistenza 50 mq, rendita € 87,80;
- via Fiume n° 55 distinta al NCEU al Foglio 31 particella 2071, sub 15, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 21,07;
- via Fiume n° 55 distinta al NCEU al Foglio 31 particella 2071, sub 16, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 21,07;
- via Fiume n° 55 distinta al NCEU al Foglio 31 particella 2071, sub 17, cat. C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita € 42,14;
- via Fiume n° 51 distinta al NCEU al Foglio 31 particella 2071, sub 18, bene comune non censibile comune ai subb. 5,13,14,15,16,17;

E' da rilevare che i beni oggetto di pignoramento immobiliare risultano di proprietà, dei Sig.ri:

- [REDACTED] quota 1/2;
- [REDACTED] quota 1/2;

*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*

Le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili pignorati sono state effettuate diverse ricerche presso la Conservatoria dei RR.II. di Cagliari delle Inserzioni e trascrizioni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento accertando anche il contenuto dei Certificati Notarili redatti dal Dott. Enrico Vacca, Notaio in Bosa, e del Dott. Frediani Viviana, depositato nel fascicolo inerente il procedimento immobiliare in oggetto.

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

Dalla ricerca presso l'Agenzia dell'Entrate risulta che l'unità immobiliare di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, sono così distinti al N.C.E.U.:

- 1) Unità immobiliare sita nel Comune di Quartu S.E., via Fiume al civico 55, Foglio 31, Mappale 2071, sub 5, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 5 vani, Rendita € 361,52.
- 2) Unità immobiliare sita nel Comune di Quartu S.E., via Fiume al civico 51, Foglio 31, Mappale 2071, sub 13, cat. C/1, classe 9, consistenza 115 mq, rendita € 4.276,26;
- 3) Unità immobiliare sita nel Comune di Quartu S.E., via Fiume n° 55 distinta al NCEU al Foglio 31 particella 2071, sub 14, cat. C/6, classe 1, consistenza 50 mq, rendita € 87,80;
- 4) Unità immobiliare sita nel Comune di Quartu S.E., via Fiume n° 55 distinta al NCEU al Foglio 31 particella 2071, sub 15, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 21,07;
- 5) Unità immobiliare sita nel Comune di Quartu S.E., via Fiume n° 55 distinta al NCEU al Foglio 31 particella 2071, sub 16, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 21,07;
- 6) Unità immobiliare sita nel Comune di Quartu S.E. via Fiume n° 55 distinta al NCEU al Foglio 31 particella 2071, sub 17, cat. C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita € 42,14;
- 7) Unità immobiliare sita nel Comune di Quartu S.E., via Fiume n° 55 distinta al NCEU al Foglio 31 particella 2071, sub 18, bene comune non censibile comune ai subb. 5,13,14,15,16,17;

Di seguito viene descritto il quadro sinottico della provenienza e le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

#### A) Quadro sinottico della provenienza

- 1) Atto di compravendita in data 17 agosto 1933 repertorio 3825, trascrizione RG 789/8598, Notaio Francesco Locci
 

A favore	[REDACTED]
Contro	N.D
Immobile	Area

Dati catastali Foglio 31 mappale 630/c

- 2) Atto pubblico del 27/11/1959 Notaio Arturo Saba repertorio 89211 trascritto in data 15/12/1959 al RG 14816

A favore

Contro

Immobile Immobile e area

Dati catastali Foglio 31 mappale 972

- 3) Dichiarazione di successione registrata a Cagliari del 13 aprile 1962 n 54 volume 582

A favore

Contro

Immobile Immobile e area

Dati catastali Foglio 31 mappale 930

- 4) Dichiarazione di successione registrata a Cagliari del 29 gennaio 1985 n 314 volume 40 e 11 febbraio 1985 n. 405 volume 455

A favore

Contro

Immobile Immobile e area

Dati catastali Foglio 31 mappale 580 graffata con 1256 e 885

- 5) Atto di rinuncia Dr. Alberto Floris in data 28 febbraio 1985 raccolta 9351 trascrizione 8 marzo 1985

A favore

Contro

Immobile Immobile e area

Dati catastali Foglio 31 mappale 885 e 580 graffata con 1256

- 6) Atto di successione registrata in data 29 novembre 1993 n.2 volume 1176

A favore

Contro

Immobile Immobili e area (Fabbricato residenziale e locale commerciale)

Dati catastali Foglio 31 mappale 885 e 580 graffata con 1256

- 7) Atto di compravendita in data 24 luglio 2003, Notaio Carmen Cappellini, repertorio 6280 raccolta 555 registrato in data 06 Agosto 2003 RG 30734 e RP 21750

A favore

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Contro

[REDACTED]  
[REDACTED]

Immobile Immobili e area (Fabbricato residenziale e locale commerciale)

Dati catastali Foglio 31 mappale 885 sub 1 (locale commerciale)

- 8) Atto di compravendita in data 24 luglio 2003, Notaio Carmen Cappellini, repertorio 6281 raccolta 556 registrato in data 06 Agosto 2003 RG 30735 e RP 21751

A favore

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Contro

[REDACTED]  
[REDACTED]

Immobile Immobili e area (Fabbricato residenziale e locale commerciale)

Dati catastali Foglio 31 mappale 580 sub 5 e sub 10

- 9) Nota di trascrizione reg. gen. 13133, reg. part. 9522, del 15/06/2020 di accettazione tacita eredità in favore dei danti causa del debitore esecutato e contro [REDACTED] Atto di compravendita in data 24 luglio 2003, Notaio Carmen Cappellini, repertorio 6281 raccolta 556 registrato in data 06 Agosto 2003 RG 30735 e RP 21751;

- 10) Nota di trascrizione reg. gen. 13134, reg. part. 9523, del 15/06/2020 di accettazione tacita eredità a favore del debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] (comproprietaria) contro [REDACTED].

## B) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- a) Iscrizione 21 dicembre 2005 Reg. Gen. 45856 Reg. part. 8648 - Ipoteca del notaio Massimiliano Vadilonga in data 19 dicembre 2005 a favore di Banca di Sardegna s.p.a. contro [REDACTED] e [REDACTED], ipoteca

volontaria di euro 125.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 50.000,00 - Fabbricato censito al NCEU di Quartu S.E. al foglio 31 mappale 885 sub 1 (locale commerciale);

b) Iscrizione 13 marzo 2008 Reg. Gen. 9125 Reg. part. 9125 - Ipoteca legale di euro 243.754,98 favore di Equitalia Sardegna spa a seguito di ipoteca esattoriale di euro 121.877,49 gravante sulla quota pari a 1/2 del locale commerciale censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31 mappale 885 sub 1 e sull'appartamento censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31 mappale 580 subalterno 10 e sul locale censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31 mappale 580 sub 10 di proprietà di [REDACTED]

c) Iscrizione 13 marzo 2008 Reg. Gen. 9127 Reg. part. 1611 - Ipoteca legale di euro 189.391,10 favore di Equitalia Sardegna spa a seguito di ipoteca esattoriale di euro 91.695,55 gravante sulla quota pari a 1/2 del locale commerciale censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31 mappale 885 sub 1 e sull'appartamento censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31 mappale 580 subalterno 5 e sul locale censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31 mappale 580 sub 10 di proprietà di [REDACTED]

d) Iscrizione 7 ottobre 2009 Reg. Gen. 32411 Reg. part. 5828 - Ipoteca legale di euro 132.626,32 favore di Equitalia Sardegna spa a seguito di ipoteca esattoriale di euro 66.313,16 gravante sulla quota pari a 1/2 del locale commerciale censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31 mappale 2071 sub 12 e sull'appartamento censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31 mappale 2071 subalterno 5 e sul locale censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31 mappale 580 sub 10 di proprietà di [REDACTED]

### C) Trascrizioni pregiudizievoli

a) Atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili a favore di ADG SARDA srl, c.f. 03515910929, trascritto il 21 luglio 2016 Reg. Gen. 20235 e Reg. part. 15345 gravante sulla quota pari a 1/2 del locale commerciale censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31 mappale 2071 sub 13 e sull'appartamento censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31 mappale 2071 subalterno 5 e di proprietà di [REDACTED]

b) Atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili a favore di 4MORI srl, c.f. 04946080266, trascritto il 25 novembre 2020 Reg. Gen. 30731 e Reg. part. 22494 gravante sulla quota pari a 1/2 del locale commerciale censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31 mappale 2071 sub 13, sull'appartamento censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31 mappale 2071 subalterno 5, e sui seguenti beni censiti al catasto Fabbricati al foglio 31 mappale 2071 subalterno 14, subalterno 15, subalterno 16, subalterno 17 oltre al diritto sul bene comune censito al subalterno 18 e di proprietà di [REDACTED]

c) Atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili a favore di 4MORI srl, c.f. 04946080266, trascritto il 25 novembre 2020 Reg. Gen. 30732 e Reg. part. 22495 gravante sulla quota pari a 1/2 del locale commerciale censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31 mappale 2071 sub 13, sull'appartamento censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31 mappale 2071 subalterno 5, e sui seguenti beni censiti al catasto Fabbricati al foglio 31 mappale 2071 subalterno 14, subalterno 15, subalterno 16, subalterno 17 oltre al diritto sul bene comune censito al subalterno 18 e di proprietà [REDACTED]

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

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

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

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

L'atto di acquisto è stato acquisito (allegato I)

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.

Si allega il certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Quartu (Allegato E)

### QUESITO 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.);

1) LOTTO - UNITA' A - Unità immobiliare sita nel Comune di Quartu S.E. alla via Fiume al civico 55, distinto catastalmente al Foglio 31, Mappale 2071, sub 5, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 5 vani, Rendita € 361,52.

All'unità A viene inoltre associato il posto auto censito al Foglio 31, Mappale 2071, sub 14, Categoria C/3, Classe 1, consistenza 50 mq, Rendita € 87,80 (posto auto scoperto) (come da concessione edilizia approvata), dove attualmente è presente una tettoia non autorizzata.

L'accesso all'immobile è garantito attraverso una zona comune, distinta catastalmente al Foglio 31 mappale 2071 sub 18, dalla via Fiume 55.

L'immobile consiste in un vecchio fabbricato risalente agli anni 60 nel quale troviamo una cucina, una zona giorno con ingresso, una camera da letto, un servizio igienico e un locale di sgombero.

L'edificio possiede una superficie lorda pari a **108,45** mq (comprensiva delle tamponature esterne e delle tramezzature interne), una superficie calpestabile o superficie abitabile (si intende la superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto delle murature, pilastri, tramezze) pari a **83,57** mq.

Vengono così riportate le superfici utili dei vari ambienti:

Piano	Tipologia	Su (mq)
-------	-----------	---------

Piano terra	Ingresso - Zona giorno	36,80
	Cucina	15,84
	Camera da letto	17,08
	Servizio Igienico	4,79
	Locale si sgombero	9,06
	<b>tot</b>	<b>83,57</b>

Le rifiniture interne sono di livello medio e in scarso stato conservativo. Il pavimento è in gress, le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti sono in legno. Le soglie e i davanzali sono in marmo. I sanitari in vetrochina standard color bianco sono: un lavabo, un bidet, un wc, doccia. Presente anche una vasca da bagno.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, idem per l'impianto idrico-sanitario. Gli scarichi fognari sono tutti collegati alla rete fognaria pubblica.

Le murature risultano intonacate e tinteggiate, si riscontrano deterioramenti e presenza di umidità dovuta ad infiltrazione provenienti dalla copertura.

L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite scaldabagno elettrico.

2) LOTTO - UNITA' B - Unità immobiliare sita nel Comune di Quartu S.E., via Fiume al civico 51 e 53, Foglio 31, Mappale 2071, sub 13, cat. C/1, classe 9, consistenza 115 mq, rendita € 4.276,26;

All'unità B vengono inoltre associati i posti auto (scoperti) censiti al Foglio 31, Mappale 2071, sub 15 (cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 21,07), sub 16 (cat. C/1, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 21,07) e 17 (cat. C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita € 42,14), (come da concessione edilizia approvata) nel quale insiste un immobile residenziale a se stante privo di titolo edilizio.

L'edificio possiede una superficie lorda pari a **127,76** mq (comprensiva delle tamponature esterne e delle tramezzature interne), una superficie utile pari a **110,19** mq. Attualmente è configurato come locale commerciale in somministrazione e vendita bevande (BAR).

Vengono così riportate le superfici utili dei vari ambienti:

Piano	Tipologia	Su (mq)
Piano terra	Area principale	81,87
	Bancone	15,70
	Servizi igienici	9,55
	Ripostiglio	3,07
	<b>tot</b>	<b>110,19</b>

Le rifiniture interne sono in ottimo stato. Il pavimento è in gress, le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti sono in pvc con taglio termico. Le soglie e i davanzali sono in marmo. I sanitari in vetrochina standard, presenti tre servizi igienici.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, idem per l'impianto idrico-sanitario. Gli scarichi fognari sono tutti collegati alla rete fognaria pubblica.

Le murature risultano intonacate e tinteggiate, in ottimo stato.

L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite scaldabagno elettrico.



E' presente come detto in precedenza un ulteriore unità abitativa realizzata senza titolo edilizio, tra il mappale 2071 sub 5 e i sub 16 e 17, che comprende un soggiorno-cucina, un servizio igienico, una camera da letto, una camera/locale di sgombero e un ripostiglio.

Vengono così riportate le superfici utili dei vari ambienti:

Piano	Tipologia	Su (mq)
Piano terra	Ingresso - Zona giorno	30,03
	Camera da letto	17,42
	Camera /Locale di sgombero	11,15
	Ripostiglio	1,99
	Servizio igienico	4,97
	<b>tot</b>	<b>65,56</b>

Le rifiniture interne sono di livello buono e in sufficiente stato conservativo. Il pavimento è in gress, le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti sono in pvc con taglio termico. Le soglie e i davanzali sono in marmo. I sanitari in ceramica color bianco sono: un lavabo, un bidet, un wc, e una doccia.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, idem per l'impianto idrico-sanitario. Gli scarichi fognari sono tutti collegati alla rete fognaria pubblica.

Le murature risultano intonacate e tinteggiate, l'acqua calda sanitaria è prodotta tramite caldaia. All'interno dell'unità immobiliare sono presenti delle pompe di calore (tipo aria-aria).

Non è presente nessun parcheggio all'interno del cortile

Urbanisticamente le unità immobiliari insistono su un unico lotto urbanistico con unico progetto edilizio, ubicato nella zona centrale del Comune di Quartu, zona urbanistica di espansione B1, dove sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUESITO 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;*

Nell'atto di pignoramento immobiliare (R.E. 319/2016) vengono indicate due unità immobiliari correttamente descritte:

1) unità immobiliare sita nel Comune di Quartu S.E., via Fiume al civico 55, Foglio 31, Mappale 2071, sub 5, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 5 vani, Rendita € 361,52.

2) unità immobiliare sita nel Comune di Quartu S.E., via Fiume al civico 51, Foglio 31, Mappale 2071, sub 13, cat. C/1, classe 9, consistenza 115 mq, rendita € 4.276,26;

Nell'atto di pignoramento immobiliare (R.E. 300/2020) vengono indicate oltre le due unità immobiliari indicate precedentemente anche le seguenti unità immobiliari correttamente descritte:

- unità immobiliare sita nel Comune di Quartu S.E., via Fiume n° 55 distinta al NCEU al Foglio 31 particella 2071, sub 14, cat. C/6, classe 1, consistenza 50 mq, rendita € 87,80;
- unità immobiliare sita nel Comune di Quartu S.E., via Fiume n° 55 distinta al NCEU al Foglio 31 particella 2071, sub 15, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 21,07;
- unità immobiliare sita nel Comune di Quartu S.E., via Fiume n° 55 distinta al NCEU al Foglio 31 particella 2071, sub 16, cat. C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 21,07;
- unità immobiliare sita nel Comune di Quartu S.E., via Fiume n° 55 distinta al NCEU al Foglio 31 particella 2071, sub 17, cat. C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita € 42,14;
- unità immobiliare sita nel Comune di Quartu S.E., via Fiume n° 55 distinta al NCEU al Foglio 31 particella 2071, sub 18, bene comune non censibile comune ai subb. 5,13,14,15,16,17;

#### QUESITO 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*

Durante il sopralluogo, sono state riscontrate difformità tra la situazione attuale e l'ultima planimetria catastale, approvata nel 2003 e nel 2013.

In particolare sull'immobile distinto catastalmente al Foglio 31, Mappale 2071, sub/13, (locale commerciale) si riscontrano lievi differenze planimetriche degli interni.

Mentre sull'area distinta catastalmente al Foglio 31, Mappale 2071, sub 5, sub 15, sub 16 e sub 17 risulta edificato un immobile non accatastato (parte costruita recentemente senza alcuna autorizzazione edilizia) e una diversa disposizione planimetrica;



#### QUESITO 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;*

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Quartu S.E. è il P.U.C. adottato definitivamente con Deliberazione Consiliare n. 9 del 11.01.2000 e successive modifiche con Delibere C.C. n. 99 del 06/10/2006, n. 63 del 29/10/2009, n. 25 del 24/03/2010, n. 38 del 29/05/2012, n. 52 del 18/06/2013, n. 96 del 24/09/2013, n. 43 del 20/08/2019.



La zona urbanistica di appartenenza dell'unità immobiliare pignorata è la zona urbanistica B "Zona di completamento" sottozona B2, Tessuti inseriti nella maglia regolare della cintura che racchiude il nucleo storico da Ovest ad Est, verso Is Arenas.

Si incentivano forme di ristrutturazione dirette a:

- trasferire volumi, sempreché legittimamente edificati, sul fronte strada, al fine di liberare gli interni dei cortili;

- incentivare la realizzazione di nuovi parcheggi, anche privati, nelle porzioni di edifici situate ai piani terra.

E' sempre consentita la Ristrutturazione Urbanistica.

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

Per gli interventi da attuare in zona "B" di nuova edificazione, ampliamento e/o ricostruzione, devono osservarsi le seguenti disposizioni:

a) Indice fondiario massimo pari a 3,00 mc di volume edificabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria;

b) Altezza massima pari a 12,50 metri e sino a 4 piano fuori terra e comunque non superiore ad una volta e mezza la larghezza della strada (più l'eventuale arretramento) su cui prospettano gli edifici qualora l'edificazione sia prevista a filo strada;

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

- 1) Autorizzazione edilizia del 26/04/1958 rilasciata al Sig. [REDACTED];
- 2) Concessione edilizia n° 143 del 14/07/2003 rilasciata ai Signori [REDACTED]  
[REDACTED];
- 3) Concessione edilizia n° 143 del 14/07/2003 rilasciata ai [REDACTED]  
[REDACTED];

I titoli edilizi sono consultabili nell'allegato D.

Non risulta nessuna dichiarazione di agibilità:

Dal sopralluogo effettuato emerge che il contenuto dell'ultima concessione edilizia risulta discorde con lo stato di fatto dell'unità immobiliare de quo.

In particolare si riscontra nel lotto A:

- a) una diversa disposizione planimetrica degli interni dell'immobile residenziale distinta catastalmente al Foglio 31 mappale 2071 sub 5;
- b) la presenza di un nuovo fabbricato adibito ad unità immobiliare residenziale (insistente anche sul sub mappale 16 e 17);
- c) la presenza di una veranda coperta (realizzata sul sub mappale 14);

Mentre nel lotto B si riscontra:

- a) una lieve difformità della distribuzione degli ambienti e delle superfici finestrate nell'unità distinta catastalmente al Foglio 31 mappale 2071 sub 13.
- b) la presenza di un nuovo fabbricato adibito ad unità immobiliare residenziale realizzata sul sub mappale 16 e 17 (insistente anche sul sub mappale 5);

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

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

- per il lotto A:

- a) importo della sanzione e della presentazione della pratica edilizia in sanatoria da parte di tecnico abilitato, e oneri di direzione lavori, coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, quantificata in euro 3.000,00.
- b) importo dei lavori di ripristino delle opere come da progetto approvato euro 15.000,00;
- c) presentazione di pratica catastale euro 1.500,00;

Costo stimato: 19.500,00 euro

- per il lotto B:

- a) importo della presentazione della pratica edilizia in sanatoria da parte di tecnico abilitato, e oneri di direzione lavori, coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, quantificata in euro 2.500,00.
- b) importo dei lavori di demolizione, smaltimento in discarica autorizzata e ripristino delle parti eccedenti della nuova unità immobiliare euro 15.000,00;
- c) presentazione di pratica catastale euro 1.500,00;

Costo stimato: 19.000,00 euro

Relativi costi totali stimati per la sanatoria del fabbricato: 24.500,00 euro.

**QUESITO 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;*

E' possibile vendere le unità immobiliari separatamente:

LOTTO n° 1 così composta da:

- unità immobiliare (appartamento) sita nel Comune di Quartu S.E., via Fiume al civico 55, Foglio 31, Mappale 2071, sub 5, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 5 vani, Rendita € 361,52.
- unità immobiliare (parcheggio) sita nel Comune di Quartu S.E., via Fiume al civico 55, Foglio 31 particella 2071, sub 14, cat. C06, classe 1, consistenza 50 mq, rendita € 87,80;

LOTTO n° 2 così composta da:

- unità immobiliare (locale commerciale) sita nel Comune di Quartu S.E., via Fiume al civico 51, Foglio 31, Mappale 2071, sub 13, cat. C/1, classe 9, consistenza 115 mq, rendita € 4.276,26;
- unità immobiliare (parcheggio) sita nel Comune di Quartu S.E., via Fiume 55 al NCEU al Foglio 31 particella 2071, sub 15, cat. C06, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 21,07;
- unità immobiliare (parcheggio) sita nel Comune di Quartu S.E., via Fiume 55, Foglio 31 particella 2071, sub 16, cat. C06, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 21,07
- unità immobiliare (parcheggio) sita nel Comune di Quartu S.E., via Fiume 55, Foglio 31 particella 2071, sub 17, cat. C06, classe 1, consistenza 24 mq, rendita € 42,18

**QUESITO 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;*

Le unità immobiliari sono pignorate per la quota intera di 1/1. Le unità immobiliari non possono essere suddivise.

Proprietari:

- [REDACTED] quota 1/2;
- [REDACTED] quota 1/2;

#### QUESITO 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);*

Al momento del sopralluogo risulta che:

- l'immobile commerciale (Foglio 31, Mappale 2071, sub 13) è attualmente in locazione alla società "[REDACTED]" dal 07 giugno 2022 al 07 giugno 2028, contratto registrato in data 17/06/2022 al n° 002600-serie 3T, codice identificativo TWE22T002600000II. Il canone annuo è di euro 5.100,00 (mensile 425,00) e si può ritenere congruo con il valore del locale. Il canone risulta corrisposto a seguito del pignoramento, in virtù del contratto d'affitto stipulata in data successiva allo stesso pignoramento.

- l'immobile commerciale (Foglio 31, Mappale 2071, sub 13 derivato dagli ex sub 10.11.12) è attualmente in locazione alla società "[REDACTED]" dal 01 settembre 2021 al 31 Agosto 2027, contratto registrato in data 02/09/2021 al n° 005194-serie 3T, codice identificativo TWD21T005194000CC. Il canone annuo è di euro 7.200,00 (mensile 600,00) e si può ritenere congruo con il valore del locale. Il canone risulta corrisposto a seguito del pignoramento, in virtù del contratto d'affitto stipulata in data successiva allo stesso pignoramento.

Cannone annuo complessivo di euro **12.300,00** che si ritiene congruo con il valore del locale.

- l'immobile residenziale (Foglio 31, Mappale 2071, sub 5) risulta occupato dal nucleo familiare come da stato di famiglia (allegato E).

#### QUESITO 10

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

Come già specificato nel punto precedente l'immobile residenziale (Foglio 31, Mappale 2071, sub 5) risulta abitato dalla famiglia del debitore e dalle ricerche eseguite non risultano coniugi separati (come da allegato E).

#### QUESITO 11

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

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

#### QUESITO 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;*

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

#### QUESITO 13

*Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene*

venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

#### *Determinazione del valore commerciale dell'immobile*

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

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

A) PARTE RESIDENZIALE: da un minimo di 1.500,00 €/mq commerciale sino ad un massimo di 2.500,00 €/mq commerciale, dati riportati dall'O.M.I. da un minimo di 1100,00 €/mq commerciale sino ad un massimo di 1.500,00 €/mq commerciale per

A) PARTE COMMERCIALE: da un minimo di 750,00 €/mq commerciale sino ad un massimo di 3000,00 €/mq commerciale, dati riportati dall'O.M.I. da un minimo di 1200,00 €/mq commerciale sino ad un massimo di 1.900,00 €/mq commerciale

Dalle ricerche effettuate per immobili con le stesse caratteristiche intrinseche già descritte sopra si ritiene che un equo prezzo commerciale unitario sia pari a €/mq 1.300,00 per la parte residenziale ed 1.900 €/mq per la parte commerciale. Per ottenere quindi il valore di mercato basta moltiplicare il valore commerciale per la sua superficie lorda che tiene conto dell'incidenza delle tramezzature interne, della muratura esterna e delle superfici non residenziali.

**LOTTO "A" - Foglio 31 mappale 2071 sub 5 e sub 14**

Vengono così calcolate le superfici commerciali:

Tipologia	Superficie lorda (mq)	UNI 10750 %	Sup Commerciale (mq)
Superficie utile calpestabile dell'immobile	109,44	100	109,44
Murature	29,80	50	14,90
Area esterna/parcheggio	50	15	7,50
		<b>totale</b>	<b>131,84</b>

Vengono inoltre considerati i seguenti coefficienti:

- stato conservativo generale dell'immobile: 0,90
- impianto di riscaldamento/raffrescamento: 0,90
- ubicazione dell'immobile: 1,20

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

Coefficiente correttivo:  $0,85 \times 0,85 \times 1,20 = 0,867$

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

$$1300,00 \text{ €/mq} \times 0,867 \times 131,84 \text{ mq} = 148.596,86 \text{ €}$$

Il riferimento al quesito 6 a tal valore si deve sottrarre il costo di euro 19.500,00.

Pertanto, il valore globale dell'immobile, in cifra tonda è pari a **130.000,00 €** (diconsi euro **centotrentamila/00**)

**LOTTO "B" - Foglio 31 mappale 2071 sub 13, 15,16,17**

Vengono così calcolate le superfici commerciali:

Tipologia	Superficie lorda (mq)	UNI 10750 %	Sup Commerciale (mq)
Superficie utile calpestabile dell'immobile	110,79	100	110,79
Murature	16,97	50	8,48
Posti auto	84,28	15	12,64
		<b>totale</b>	<b>131,91</b>

Vengono inoltre considerati i seguenti coefficienti:

- stato conservativo generale dell'immobile: 1,10
- impianto di riscaldamento/raffrescamento: 1,00

- Rendita: 1,10

- ubicazione dell'immobile: 1,10

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Coefficiente correttivo:  $1,10 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,10 = 1,331$

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

$1900,00 \text{ €/mq} \times 1,331 \times 131,91 \text{ mq} = 333.587,19 \text{ €}$

Il riferimento al quesito 6 a tal valore si deve sottrarre il costo di euro 19.000,00.

Pertanto, il valore globale dell'immobile e, in cifra tonda è pari a **314.000,00 €** (diconsi euro **trecentoquattordicimila/00**)

#### QUESITO 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;*

Nessuna spesa di gestione o di manutenzione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Allegati:

- A - Allegato fotografico (allegato A1 e A2)
- B - Planimetrie dell'edificio;
- C - Visure catastali;
- D - Titoli edilizi;
- E - Certificato di Stato di Famiglia;
- F - Verbale d'accesso;
- G - Planimetria catastale
- H - Ricevute Comunicazioni
- I - Atto di provenienza
- L - Contratti di locazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### CONCLUSIONI

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

Si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare.

Serrenti, li 12 Marzo 2024

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



Il C.T.U.  
(Ing. Alessio Ortu)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

