



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R.G.E.I. 326/2021

PROMOSSA DA



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Cocco Silvia**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Ing. Daniela Usai**



PREMESSA	Pag. 1
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	Pag. 2
RISPOSTE AI QUESITI	Pag. 3

IMMOBILE DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 25 MAPPALE 2222 SUB 1

Quesito	Eseguito	Risposta sintetica al quesito	Pag.
QUESITO 1			3
Inviare all'esecutato l'informativa per il debitore	X	Inviata tramite raccomandata a.r.	
QUESITO 2			3
a) Verificare completezza documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.	X	Verificata completezza	
a.1) estratto del catasto e certificati delle trascrizioni e iscrizioni effettuate negli ultimi vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento	X		
a.2) certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari	X		
b) Predisporre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	X		
c) Acquisire ove non depositati			
c.1) mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene			
c.2) certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni)	X	Non necessario non trattandosi di un terreno	
d) Acquisire atto di provenienza ultraventennale	X	Allegato 5	
e) Verificare deposito certificato stato civile dell'esecutato ed in difetto acquisizione	X	Acquisito in data 31/05/2023	
QUESITO 3			7
Descrivere l'immobile, indicando dettagliatamente:	X		
• comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno	X	Abitazione di tipo civile ubicata in Via Guglielmo Marconi n. 48 nel Comune di Donori	
• caratteristiche interne ed esterne	X		
• superficie calpestabile in mq	X		
• confini	X		
• dati catastali attuali	X		
• eventuali pertinenze	X		
• accessori e millesimi di parti comuni	X		
QUESITO 4			9
Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:	X	Differente categoria catastale tra visura catastale, nota di trascrizione e atto di pignoramento	



a) i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione, evidenziando se:			
b) i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene			
c) i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato			
QUESITO 5			10
Procedere:			
-all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto, salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione;	X	Non necessario	
- 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;	X		
QUESITO 6			11
Indicare:			
1) l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	X	Zona B	
2) la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia:	X	Conforme	
- descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'immobile sia sanabile ed eventualmente quantificare i costi di sanatoria	X		
- verificare l'eventuale presenza 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	X	Non presenti istanze di condono	
-verificare ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino in 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; precisare 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;	X		
3) l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità	X	Non rilasciata	



QUESITO 7			12
Dire se è possibile vendere i beni pignorati in più lotti	X	Unico lotto	
- se è possibile procedere alla loro formazione	X	Non possibile	
QUESITO 8			13
Dire se:			
- l'immobile è pignorato solo pro quota, indicare i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante	X	Pignorato per intero	
-l'immobile è divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro			
- se l'immobile non è divisibile in natura, procedere 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			
QUESITO 9			13
Accertare se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare:	X	L'immobile è occupato dai debitori	
- il titolo vantato dal terzo	X		
- la data di registrazione della locazione			
- il corrispettivo della locazione esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato	X		
- la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta	X		
- l'eventuale data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio			
QUESITO 10			14
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale	X	Non sussiste il caso	
QUESITO 11			14
Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	X	Non risultano tali vincoli	
QUESITO 12			14
Verificare 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	X	Non risultano tali vincoli	
QUESITO 13			15
Determinare il valore dell'immobile:	X		
- 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			
QUESITO 14			18
Acquisire 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	X		
QUESITO 15			19
Predisporre 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	X		

IMMOBILE DISTINTO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 25 MAPPALE 2222 SUB 2

Quesito	Eseguito	Risposta sintetica al quesito	Pag.
QUESITO 1			19
Inviare all'esecutato l'informativa per il debitore	X	Inviata tramite raccomandata a.r.	
QUESITO 2			20
a) Verificare completezza documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.	X	Verificata completezza	
a.1) estratto del catasto e certificati delle trascrizioni e iscrizioni effettuate negli ultimi vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento	X		
a.2) certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari	X		
b) Predisporre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	X		
c) Acquisire ove non depositati			
c.1) mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene			
c.2) certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni)	X	Non necessario non trattandosi di un terreno	



d) Acquisire atto di provenienza ultraventennale	X	Allegato 5	
e) Verificare deposito certificato stato civile dell'esecutato ed in difetto acquisizione	X	Acquisito in data 31/05/2023	
QUESITO 3			24
Descrivere l'immobile, indicando dettagliatamente:	X		
• comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno	X	Abitazione di tipo civile ubicata in Via Guglielmo Marconi n. 48 nel Comune di Donori	
• caratteristiche interne ed esterne	X		
• superficie calpestabile in mq	X		
• confini	X		
• dati catastali attuali	X		
• eventuali pertinenze	X		
• accessori e millesimi di parti comuni	X		
QUESITO 4			25
Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:	X	Differente categoria catastale tra visura catastale, nota di trascrizione e atto di pignoramento	
a) i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione, evidenziando se:			
b) i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene			
c) i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato			
QUESITO 5			26
Procedere:			
-all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto, salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione;	X	Non necessario	
- 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;	X		
QUESITO 6			27
Indicare:			
1) l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	X	Zona B	
2) la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia:	X		
- descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'immobile sia sanabile ed eventualmente quantificare i costi di sanatoria	X		



- verificare l'eventuale presenza 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	X	Non presenti istanze di condono	
- verificare ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino in 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; precisare 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;	X		
3) l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità	X	Non rilasciata	
QUESITO 7			28
Dire se è possibile vendere i beni pignorati in più lotti	X	Unico lotto	
- se è possibile procedere alla loro formazione	X	Non possibile	
QUESITO 8			28
Dire se:			
- l'immobile è pignorato solo pro quota, indicare i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante	X	Pignorato per intero	
- l'immobile è divisibile in natura e procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro			
- se l'immobile non è divisibile in natura, procedere 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			
QUESITO 9			29
Accertare se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare:	X	L'immobile è occupato dalla madre di uno dei debitori	
- il titolo vantato dal terzo	X		
- la data di registrazione della locazione			
- il corrispettivo della locazione esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato	X		
- la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta	X		
- l'eventuale data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio			



QUESITO 10			30
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale	X		
QUESITO 11			30
Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	X	Non risultano tali vincoli	
QUESITO 12			30
Verificare 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	X	Non risultano tali vincoli	
QUESITO 13			30
Determinare il valore dell'immobile:	X		
- 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			
QUESITO 14			34
Acquisire 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	X		
QUESITO 15			34
Predisporre 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	X		



I. Premessa

La sottoscritta Ing. Usai Daniela, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 6035 e con studio professionale in Quartu Sant'Elena in Via Armando Diaz n. 12, veniva nominata, con provvedimento del 27/03/2023 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Silvia Cocco, Consulente Tecnico d'Ufficio per la Procedura Esecutiva n. 326/2021 promossa da. contro La sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato giuramento il 30/03/2023.

Nell'atto di pignoramento immobiliare i beni immobiliari soggetti a pignoramento situati nel Comune di Donori vengono indicati come segue:

“1) Appartamento per civile abitazione articolato su due piani, composto di garage, lavanderia, cantina, ripostiglio e disimpegno al piano interrato e di soggiorno – pranzo – cucina, tre vani, due bagni, due disimpegni e due loggiati al piano terra rialzato, con annesso giardino, coerente a o loro aventi causa

Censito in Catasto Fabbricati del detto comune al Foglio 25, part. 2222 sub. 1, cat. A/3, cl. 3, vani 8,5.

2) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo, composto di soggiorno – pranzo con angolo cottura, due vani, bagno e disimpegno, con annesso giardino al piano terra, coerente a Via Marconi, o loro aventi causa

Censito in Catasto Fabbricati del detto comune al Foglio 25, part. 2222 sub. 2, cat. A/3, cl. 3, vani 4.

Il pignoramento si estende a pertinenze, accessioni e diritti condominiali, nulla escluso.”

1

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu



2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Per lo svolgimento delle operazioni di consulenza, inizialmente la sottoscritta, in data 29/05/2023 ha richiesto telematicamente le visure catastali degli immobili oggetto di pignoramento, in data 31/05/2023 le planimetrie catastali, in data 28/06/2023 l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni nella piattaforma Sister.

Il 31/05/2023 la sottoscritta ha richiesto tramite posta elettronica certificata all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio Territoriale di Cagliari 1, se fossero al momento presenti dei contratti di locazione relativi agli immobili oggetto di pignoramento, ricevendo, dopo un ulteriore sollecito, un riscontro da tale ufficio in data 10/11/2023.

Sempre il 31/05/2023 la sottoscritta tramite posta elettronica certificata ha inviato all'Ufficio Anagrafe del Comune di Donori la richiesta del certificato di stato civile e di matrimonio dei debitori ricevendo gli stessi documenti nello stesso giorno.

Il 16/06/2023 la sottoscritta ha richiesto alla Dott.ssa l'atto di provenienza del terreno su cui i debitori, i Sigg., hanno realizzato successivamente gli immobili oggetto di esecuzione ricevendone una copia in data 21/06/2023.

In data 16/06/2023 la sottoscritta ha richiesto al Comune di Donori, tramite posta elettronica certificata, mediante la procedura di "accesso agli atti", copia di tutta la documentazione depositata comprendente eventuali autorizzazioni o concessioni edilizie, certificato di agibilità o qualunque altro atto inerente i beni immobili oggetto di pignoramento. La sottoscritta ha ricevuto quanto richiesto tramite posta elettronica certificata il 28/07/2023 ed il 31/07/2023.

In data 30/06/2023 la scrivente ha effettuato delle ispezioni ipotecarie per gli immobili oggetto di pignoramento attraverso la piattaforma Sister.

In data 11/09/2023 la sottoscritta ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali con sopralluogo dei beni oggetto di perizia tramite posta elettronica certificata al, legali del creditore.

2

Dott. Ing. Daniela Usai

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu



Il 20/09/2023, data indicata nelle comunicazioni per l'inizio delle operazioni peritali, in accordo con il rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie la sottoscritta si è recata presso gli immobili oggetto di perizia per effettuare il sopralluogo.

Infine in data 13/12/2023, essendo intercorsi vari mesi fra le ricerche effettuate dall'inizio delle operazioni peritali nella piattaforma Sister e la redazione della perizia, la sottoscritta ha ritenuto opportuno effettuare una nuova ricerca sull'immobile per verificare eventuali variazioni. Non essendo stato riscontrato alcun cambiamento si ritiene sufficiente allegare soltanto la prima documentazione richiesta.

3. Risposte ai quesiti

3.1 Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 25 Mappale 2222 Subalterno 1

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

La sottoscritta ha provveduto ad inviare al Sig l'informativa per il debitore a mezzo lettera raccomandata a. r. in data 18/05/2023. Tale raccomandata è stata riconsegnata alla sottoscritta per compiuta giacenza.

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;

3

Dott. Ing. Daniela Usai

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu



- b) predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni altra 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 delle 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 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.;

Dopo aver esaminato la documentazione presente nel fascicolo della procedura in oggetto, comprendente la certificazione notarile attestante le risultanze dei registri ipotecari e catastali, la sottoscritta ha effettuato delle ricerche telematiche presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari che hanno confermato la completezza della suindicata certificazione ad eccezione della mancanza della trascrizione del 14/01/2005 riguardante però il terreno su cui sono stati edificati gli



immobili oggetto di pignoramento.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 26/01/2006: IPOTECA VOLONTARIA Registro Particolare 432

Registro Generale 2703 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Repertorio n. 502616 del 24/01/2006, Pubblico Ufficiale Notaio Loriga Vittorio

Favore:

Contro:

Immobile:

Comune di Donori:

Terreno distinto al C.T. al Foglio 25 Mappale 1928

ISCRIZIONE del 04/12/2007: IPOTECA VOLONTARIA Registro Particolare 9316

Registro Generale 47806 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO,
Repertorio n. 577321/36126 del 27/11/2007, Pubblico Ufficiale Notaio Loriga Vittorio

Favore:

Contro:

Immobili:

Comune di Donori:

- Abitazione di tipo civile distinta al N.C.E.U. al Foglio 25 Mappale 2222 Sub 1
- Abitazione di tipo civile distinta al N.C.E.U. al Foglio 25 Mappale 2222 Sub 2

TRASCRIZIONE del 14/04/2008: ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE -

5

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu



VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Registro Particolare 8897 Registro Generale 13118, Repertorio n. 149 del 02/02/2008, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI

Favore:

Immobili:

Comune di Donori:

- Abitazione di tipo civile distinta al N.C.E.U. al Foglio 25 Mappale 2222 Sub 1
- Abitazione di tipo civile distinta al N.C.E.U. al Foglio 25 Mappale 2222 Sub 2

TRASCRIZIONE del 07/10/2021: ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Registro Particolare 23369, Registro Generale 31634, Repertorio n. 3316/2021 del 03/08/2021, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO

Favore:

Contro:

-

Immobili:

Comune di Donori:

- Abitazione di tipo civile distinta al N.C.E.U. al Foglio 25 Mappale 2222 Sub 1
- Abitazione di tipo civile distinta al N.C.E.U. al Foglio 25 Mappale 2222 Sub 2

La sottoscritta ha verificato attraverso delle ricerche telematiche presso la Conservatoria di Cagliari la cronistoria dei titoli di provenienza del ventennio presente all'interno della certificazione notarile. In tale certificazione, si riporta che l'acquisizione

6

Dott. Ing. Daniela Usai
Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it



del terreno su cui poi sono sorti gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà dei debitori, i Sigg, è avvenuta attraverso un atto di donazione e non risulta ricadente all'interno del ventennio. Si riportano comunque di seguito gli estremi della trascrizione dell'atto di donazione anche se non ricadente nel ventennio.

TRASCRIZIONE del 25/11/2004: ATTO TRA VIVI – DONAZIONE

ACCETTATA Registro Particolare 29832, Registro Generale 43483, Repertorio n. 2829/1541 del 19/11/2004, Pubblico Ufficiale

Favore:

Contro:

-

Immobile:

Comune di Donori:

Terreno distinto al C.T. al Foglio 25 Mappale 1928

Infine la sottoscritta, per quanto concerne il certificato di stato civile e il certificato di matrimonio dei debitori, i Sigg. a, non essendo presenti nel fascicolo, ha provveduto a richiederli tramite posta elettronica certificata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Donori in data 31/05/2023. Tali certificati sono stati rilasciati nella stessa data.

- 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*

7

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc..)

L'immobile oggetto di pignoramento è un'abitazione di tipo civile sita nel Comune di Donori, in via Guglielmo Marconi n. 48.

Si riportano, schematizzati in tabella, i dati catastali attuali richiesti dal quesito.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DI SUPERFICIE	
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	TOT.	TOT. ESCLUSE AREE SCOPERTE
25	2222	1	A/2	7	8,5 vani	€ 526,79	221 m ²	221 m ²
INDIRIZZO			COMUNE DI DONORI - VIA GUGLIELMO MARCONI N. SNC piano S1 - T					

Sulla base del sopralluogo effettuato, si rileva che l'immobile pignorato allo stato attuale presenta una piccola difformità rispetto alle planimetrie contenute nei titoli edilizi approvati dal Comune di Donori ma non rispetto alle planimetrie catastali.

L'unità immobiliare si sviluppa nel piano terra e nel piano seminterrato del fabbricato.

Dal passaggio comune con l'altro immobile è accessibile direttamente da Via Marconi, si arriva alla veranda da cui si accede direttamente al pranzo posto al piano terra. Sul pranzo si affacciano un disimpegno che conduce ad un bagno e alle scale che conducono al piano seminterrato e un salone direttamente in comunicazione senza porta di separazione ed in cui si trovano le scale che conducono alla zona notte.

La zona notte è costituita da un piccolo disimpegno su cui si affacciano tre camere da letto ed un bagno.

Il piano seminterrato è costituito da una lavanderia, una cantina attualmente adibita a pranzo soggiorno ed un garage al momento non chiuso verso la rampa di accesso.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare è 137,37 mq mentre quella della cantina è di 68,44 mq, del garage è di 40,85 mq, delle verande è di 28,81 mq e di 16,74 mq, del cortile è di 208,29 mq, del giardino è di 152,82 mq.

8

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

Dalla relazione tecnica allegata al progetto depositato nel Comune di Donori si evince che il fabbricato a cui appartiene l'immobile è stato così realizzato:

– la struttura portante del fabbricato dovrebbe essere realizzata con fondazioni in C.A. e muratura in mattoni del tipo POROTON;

– i solai dovrebbero essere del tipo misto in cemento armato e laterizi per uno spessore totale di 25 cm;

– il solaio di copertura dovrebbe essere protetto con impermeabilizzazione eseguita con guaina catramata e coibentazione costituita da pannelli di poliuretano espanso o polietilene, con sovrastante massetto in cls alleggerito e manto di tegole curve.

Dall'analisi delle finiture, si rileva che i placcaggi del bagno e dell'angolo cottura sono realizzati con piastrelle in ceramica; i sanitari e la rubinetteria possono essere definiti “comuni”; gli infissi sono in alluminio con taglio termico e le persiane hanno lamelle orientabili.

Le scale dell'unità che collegano la zona giorno con la zona notte e che dal piano terra conducono al piano seminterrato conducono si presentano rivestite in marmo.

I pavimenti, i placcaggi, i sanitari e la tinteggiatura interna si presentano in buone condizioni e non presentano allo stato attuale necessità di manutenzione.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico e citofonico. Sul tetto sono presenti dei pannelli solari non funzionanti.

Infine, per quanto riguarda i confini, l'immobile si affaccia anteriormente sul cortile prospiciente sulla Via Guglielmo Marconi, per gli altri tre lati si affaccia sul cortile o sul giardino confinanti con proprietà di terze persone.

- 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*

9

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

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 sottoscritta, attraverso le ricerche telematiche effettuate nella piattaforma Sister e lo studio dei dati contenuti nel fascicolo della procedura ha accertato che tra i dati catastali del bene e quelli contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento, ci sono delle imprecisioni. Più precisamente nella visura catastale i dati identificativi sono i seguenti:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DI SUPERFICIE	
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	TOT.	TOT. ESCLUSE AREE SCOPERTE
25	2222	1	A/2	7	8,5 vani	€ 526,79	221 m ²	221 m ²
INDIRIZZO			COMUNE DI DONORI - VIA GUGLIELMO MARCONI N. SNC piano S1 - T					

Nell'atto di pignoramento l'immobile viene individuato in categoria catastale A3 e classe 3, mentre nella nota di trascrizione la categoria catastale corrisponde a quanto riportato in visura, inoltre sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione è riportato il numero civico dell'immobile a differenza di quanto presente nelle visure catastali. Tutto ciò premesso, la sottoscritta ritiene che nonostante i dati indicati nell'atto di pignoramento non siano corretti permettono comunque l'individuazione del bene.

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

10

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu



Secondo quanto rilevato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo, l'immobile oggetto di esecuzione è regolarmente accatastato e necessiterebbe di qualche minima variazione.



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 presenza 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 in 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;*



11

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu



Il bene oggetto di pignoramento, indicato nell'atto di pignoramento come *“Appartamento per civile abitazione articolato su due piani, composto di garage, lavanderia, cantina, ripostiglio e disimpegno al piano interrato e di soggiorno – pranzo – cucina, tre vani, due bagni, due disimpegni e due loggiati al piano terra rialzato, con annesso giardino, coerente a Via Marconi,x o loro aventi causa, censito in Catasto Fabbricati del detto comune al Foglio 25, part. 2222 sub. 1, cat. A/3, cl. 3, vani 8,5”* si trova collocato nella Zona B di completamento residenziale secondo il Piano di Fabbricazione di Donori.

Secondo i documenti inviati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Donori in seguito alla richiesta di accesso agli atti, i titoli edilizi rilasciati per l'immobile oggetto di esecuzione sono:

- Concessione Edilizia n. 6/05 – Pratica Edilizia n. 13/03,
- Concessione Edilizia n. 17/06 – Pratica Edilizia n. 34/05.

L'immobile oggetto di pignoramento si può definire conforme rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato ad eccezione di una leggera differente conformazione di un angolo del salone.

Infine, secondo quanto inviato alla sottoscrizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Donori per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità.

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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene oggetto di pignoramento distinto al N.C.E.U. al Foglio 25, Mapp. 2222, sub. 1 e sito nel Comune di Donori in Via Guglielmo Marconi n. 48 non può essere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu



venduto in più lotti.

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;*

Dal fascicolo della procedura si evince che del bene oggetto di pignoramento i debitori, il Sig., risultano ciascuno proprietario di ½ del bene. Tutto ciò è confermato anche nelle visure catastali effettuate telematicamente dalla sottoscritta, di conseguenza, gli stessi debitori sono gli unici proprietari del bene pignorato.

9) *accerti se l'immobile è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come 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*

13

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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

Dalle ricerche effettuate all'Ufficio del Registro dalla sottoscritta non risultano registrati contratti di locazione.

La sottoscritta in sede di sopralluogo ha verificato che l'immobile oggetto di pignoramento è occupato dai debitori.

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

Per l'immobile oggetto di pignoramento non si pone il caso di immobile occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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

Sul bene pignorato al momento non risulterebbero 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;



Il bene pignorato non dovrebbe risultare gravato da censo, livello o uso civico.

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;*

La valutazione relativa all'immobile pignorato è stata condotta secondo il criterio del “più probabile valore di mercato”.

A tal fine è stata condotta un'indagine sulla situazione del mercato immobiliare prendendo in considerazione gli immobili al momento in vendita comparabili a quello oggetto di stima. Per fare ciò, la sottoscritta ha preso informazioni da alcune agenzie immobiliari, oltre ad aver valutato vari annunci di vendite di immobili reperiti sui siti Internet.

Al contempo, per avere conferma della conclusione a cui si è giunti analizzando il mercato, si è proceduto anche per una seconda via, esaminando i dati più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), più precisamente del primo semestre del 2023, riferiti alla zona “Centrale/CENTRO ABITATO” del Comune di Donori nella quale ricade l'immobile oggetto di stima. È stato considerato l'intervallo, relativo alle abitazioni civili, tra il valore di mercato minimo, 650 €/mq, e quello massimo, 900 €/mq. All'interno di questo intervallo si è ritenuto corretto considerare il valore medio pari a 775 €/mq.

Quanto appena affermato è schematizzato di seguito nella tabella reperita



15

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu



dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	650	900

Successivamente si è deciso di applicare al valore scelto un coefficiente correttivo per la determinazione del quale si è tenuto conto dell'*edificio* e dell'*alloggio* e non della *zona*. Questo è stato dettato dal fatto che le caratteristiche della zona, e più precisamente le *caratteristiche posizionali*, ossia la centralità e la vicinanza ad elementi di pregio, le *caratteristiche funzionali*, ossia la presenza di elementi di urbanizzazione che possono influenzare positivamente o negativamente la zona, e le *caratteristiche estetiche*, ossia la presenza di elementi naturali o artificiali, si ritiene siano state già prese in considerazione per la divisione in zone del Comune di Donori da parte dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per l'edificio sono state valutate le *caratteristiche funzionali*, quindi la presenza o l'assenza degli impianti elettrico, idrico, gas, riscaldamento e condizionamento, le *caratteristiche estetiche* con l'analisi delle facciate, le *caratteristiche di conservazione* inerenti la necessità o meno di lavori.

Per quanto concerne l'alloggio, sono state prese in considerazione le qualità proprie dell'immobile oggetto di stima. I parametri di analisi che si è ritenuto potessero influenzare il valore dell'unità immobiliare sono cinque: gli *aspetti funzionali*, quindi l'illuminazione, la ventilazione, l'insolazione, la disposizione e la dimensione degli ambienti, la presenza di zone morte o di ambienti di deposito, la qualità dei servizi e della cucina, le *varianti estetiche*, quindi il portoncino d'ingresso, le porte interne, le finestre, gli scuri, le tinte e i decori, le pavimentazioni, le piastrelle della cucina e dei bagni, la rubinetteria, le placche elettriche e le altre rifiniture, la *variante posizionale*, basata sull'affaccio prevalente della zona giorno, la *variante dimensionale*, quindi il taglio dimensionale dell'alloggio, e *varianti di conservazione*, quindi l'analisi dei possibili interventi di cui necessita l'alloggio.

16

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

Dall'analisi di tutte queste caratteristiche, si è giunti ad ottenere un coefficiente correttivo pari a 1,15, che, moltiplicato per il valore di mercato unitario dedotto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalle informazioni fornite dalle agenzie immobiliari, permette di determinare il valore di mercato unitario da utilizzare per il bene pignorato. Moltiplicando quest'ultimo valore ottenuto per la superficie commerciale si ricava il più probabile valore di mercato V_m relativo al bene pignorato.

Di seguito si riporta la tabella del calcolo della superficie commerciale.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE		
Superfici	Consistenza	mq
Superficie calpestabile	100%	137,37
Cantina	60%	41,06
Garage	50%	20,43
Veranda	60%	17,29
Veranda	60%	10,04
Cortile	10%	12,34
Cortile	2%	0,01
Giardino	5%	7,64
Superficie pareti divisorie interne	100%	8,16
Superficie pareti perimetrali	100%	28,71
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE =		283,05

Si precisa che la consistenza della cantina pari al 60% è dovuta al fatto che nella realtà non viene utilizzata con tale destinazione d'uso ma come soggiorno, mentre la consistenza del cortile è stata considerata pari al 10% sino al raggiungimento della superficie dell'immobile mentre per la restante porzione è stata valutata al 2%.

Dopo aver così calcolato la superficie commerciale, è possibile calcolare, attraverso la tabella riportata di seguito, il valore medio unitario di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento:



CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE	
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO =	775 €/mq
COEFFICIENTE CORRETTIVO =	1,15
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO CORRETTO = 775 €/mq x 1,15 =	891,25 €/mq
SUPERFICIE COMMERCIALE =	283,05 mq
V_m = 891,25 €/mq x 283,05 mq =	€ 252.268,31

Al valore di mercato appena calcolato andrebbero detratte le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione della diversa conformazione di un angolo del salone già sottolineata al punto 6). Presumibilmente potrebbe essere necessario un accertamento di conformità ed una variazione catastale. Per tali pratiche si ipotizza un costo complessivo ipotetico stimato in 5.000 €.

Infine al valore precedentemente calcolato, va applicata anche la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ritenuta dalla sottoscritta valutabile al 5%.

Tutto ciò premesso può essere così riassunto:

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE CON OPPORTUNE DETRAZIONI	
VALORE DI MERCATO V _m =	€ 252.268,31
SPESE PER LAVORI =	€ 5.000,00
RIDUZIONE DELL'ASSENZA PER GARANZIA DI VIZI =	€ 12.613,41
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE (in arrotondamento) =	€ 234.655,00

Secondo quanto sopra esposto, il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, sito in Via Guglielmo Marconi n. 48 nel Comune di Donori, distinto al N.C.E.U. al foglio 25 mappale 2222 sub 1, di proprietà del Sig., è, quindi, **V = 234.655,00 €**.

14) *acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

18

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 - 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it - PEC: daniela.usai@ingpec.eu



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;

Trattandosi di un bene appartenente ad un fabbricato le cui unità appartengono tutte agli stessi proprietari, al momento non si è in presenza di spese fisse di gestione o di manutenzione o di spese condominiali.

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

La sottoscritta ha predisposto e depositato telematicamente quanto richiesto dal quesito.

3.2 Immobile distinto al N.C.E.U. al Foglio 25 Mappale 2222 Subalterno 2

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

La sottoscritta ha provveduto ad inviare al Sig. l'informativa per il debitore a mezzo lettera raccomandata a. r. in data 18/05/2023. Tale raccomandata è stata riconsegnata alla sottoscritta per compiuta giacenza.

19

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- 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 altra 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 delle 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 del 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 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.;*



Dopo aver esaminato la documentazione presente nel fascicolo della procedura in oggetto, comprendente la certificazione notarile attestante le risultanze dei registri ipotecari e catastali, la sottoscritta ha effettuato delle ricerche telematiche presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari che hanno confermato la completezza della suindicata certificazione ad eccezione della mancanza della trascrizione del 14/01/2005 riguardante però il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di pignoramento.

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 26/01/2006: IPOTECA VOLONTARIA Registro Particolare 432
Registro Generale 2703 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Repertorio n. 502616 del 24/01/2006, Pubblico Ufficiale Notaio **Favore:**

Contro:

Immobile:

Comune di Donori:

Terreno distinto al C.T. al Foglio 25 Mappale 1928

ISCRIZIONE del 04/12/2007: IPOTECA VOLONTARIA Registro Particolare 9316
Registro Generale 47806 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO,
Repertorio n. 577321/36126 del 27/11/2007, Pubblico Ufficiale Notaio **Favore:**

Contro:

-

21

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Immobili:

Comune di Donori:

- Abitazione di tipo civile distinta al N.C.E.U. al Foglio 25 Mappale 2222 Sub 1
- Abitazione di tipo civile distinta al N.C.E.U. al Foglio 25 Mappale 2222 Sub 2

TRASCRIZIONE del 14/04/2008: ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Registro Particolare 8897 Registro Generale 13118, Repertorio n. 149 del 02/02/2008, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI

Favore:

Immobili:

Comune di Donori:

- Abitazione di tipo civile distinta al N.C.E.U. al Foglio 25 Mappale 2222 Sub 1
- Abitazione di tipo civile distinta al N.C.E.U. al Foglio 25 Mappale 2222 Sub 2

TRASCRIZIONE del 07/10/2021: ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Registro Particolare 23369, Registro Generale 31634, Repertorio n. 3316/2021 del 03/08/2021, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO

Favore:

Immobili:

Comune di Donori:

22

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu



- Abitazione di tipo civile distinta al N.C.E.U. al Foglio 25 Mappale 2222 Sub 1
- Abitazione di tipo civile distinta al N.C.E.U. al Foglio 25 Mappale 2222 Sub 2

La sottoscritta ha verificato attraverso delle ricerche telematiche presso la Conservatoria di Cagliari la cronistoria dei titoli di provenienza del ventennio presente all'interno della certificazione notarile. In tale certificazione, si riporta che l'acquisizione del terreno su cui poi sono sorti gli immobili oggetto di pignoramento di proprietà dei debitori, i Sigg., è avvenuta attraverso un atto di donazione e non risulta ricadente all'interno del ventennio. Si riportano comunque di seguito gli estremi della trascrizione dell'atto di donazione anche se non ricadente nel ventennio.

TRASCRIZIONE del 25/11/2004: ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA Registro Particolare 29832, Registro Generale 43483, Repertorio n. 2829/1541 del 19/11/2004, Pubblico Ufficiale

Favore:

Immobile:

Comune di Donori:

Terreno distinto al C.T. al Foglio 25 Mappale 1928

Infine la sottoscritta, per quanto concerne il certificato di stato civile e il certificato di matrimonio dei debitori, i Sigg non essendo presenti nel fascicolo, ha provveduto a richiederli tramite posta elettronica certificata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Donori in data 31/05/2023. Tali certificati sono stati

23

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it



rilasciati nella stessa data.

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'immobile oggetto di pignoramento è un'abitazione di tipo economico sita nel Comune di Donori, in via Guglielmo Marconi n. 48.

Si riportano, schematizzati in tabella, i dati catastali attuali richiesti dal quesito.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DI SUPERFICIE	
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	TOT.	TOT. ESCLUSE AREE SCOPERTE
25	2222	2	A/3	3	4 vani	€ 216,91	77 m ²	69 m ²
INDIRIZZO			COMUNE DI DONORI - VIA GUGLIELMO MARCONI N. SNC piano 1					

Sulla base del sopralluogo effettuato, si rileva che l'immobile pignorato allo stato attuale presenta alcune difformità interne rispetto alle planimetrie contenute nei titoli edilizi approvati dal Comune di Donori ma non rispetto alle planimetrie catastali.

L'unità immobiliare si sviluppa nel piano primo del fabbricato.

Dal passaggio comune con l'altro immobile e accessibile direttamente da Via Marconi, si arriva al cortile in cui vi è una scala che porta la balcone da cui si accede direttamente al pranzo e al salotto. Sul pranzo si affaccia un disimpegno che conduce ad un bagno ed a due camere da letto.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare è 54,54 mq mentre quella del cortile è di 56,91 mq.

Dalla relazione tecnica allegata al progetto depositato nel Comune di Donori si

ASTE
GIUDIZIARIE.it

24

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu



evinces che il fabbricato a cui appartiene l'immobile è stato così realizzato:

– la struttura portante del fabbricato dovrebbe essere realizzata con fondazioni in C.A. e muratura in mattoni del tipo POROTON;

– i solai dovrebbero essere del tipo misto in cemento armato e laterizi per uno spessore totale di 25 cm;

– il solaio di copertura dovrebbe essere protetto con impermeabilizzazione eseguita con guaina catramata e coibentazione costituita da pannelli di poliuretano espanso o polietilene, con sovrastante massetto in cls alleggerito e manto di tegole curve.

Dall'analisi delle finiture, si rileva che i placcaggi del bagno sono realizzati con piastrelle in ceramica; i sanitari e la rubinetteria possono essere definiti “comuni”; gli infissi sono in alluminio con taglio termico e le persiane hanno lamelle orientabili.

I pavimenti, i placcaggi, i sanitari e la tinteggiatura interna si presentano in buone condizioni e non presentano allo stato attuale necessità di manutenzione.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico e citofonico.

Infine, per quanto riguarda i confini, l'immobile si affaccia anteriormente sul cortile prospiciente sulla Via Guglielmo Marconi, per gli altri tre lati si affaccia sul cortile o sul giardino confinanti con proprietà di terze persone.

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 sottoscritta, attraverso le ricerche telematiche effettuate nella piattaforma Sister



e lo studio dei dati contenuti nel fascicolo della procedura ha accertato che tra i dati catastali del bene e quelli contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento, ci sono delle imprecisioni. Più precisamente nella visura catastale i dati identificativi sono i seguenti:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DI SUPERFICIE	
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	TOT.	TOT. ESCLUSE AREE SCOPERTE
25	2222	2	A/3	3	4 vani	€ 216,91	77 m ²	69 m ²
INDIRIZZO			COMUNE DI DONORI - VIA GUGLIELMO MARCONI N. SNC piano 1					

Nell'atto di pignoramento l'immobile viene individuato come in visura, mentre nella nota di trascrizione l'immobile risulta in categoria catastale A2, inoltre sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione è riportato il numero civico dell'immobile a differenza di quanto presente nelle visure catastali. Tutto ciò premesso, la sottoscritta ritiene che nonostante i dati indicati nella nota di trascrizione del pignoramento non siano corretti permettono comunque l'individuazione del bene.

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;

Secondo quanto rilevato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo, l'immobile oggetto di esecuzione è regolarmente accatastato e non necessiterebbe di alcuna variazione.



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

Il bene oggetto di pignoramento, indicato nell'atto di pignoramento come “Appartamento per civile abitazione sito al piano primo, composto di soggiorno – pranzo con angolo cottura, due vani, bagno e disimpegno, con annesso giardino al piano terra, coerente a Via Marconi,

Censito in Catasto Fabbricati del detto comune al Foglio 25, part. 2222 sub. 2, cat. A/3, cl. 3, vani 4, si trova collocato nella Zona B di completamento residenziale secondo il Piano di Fabbricazione di Donori.



Secondo i documenti inviati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Donori in seguito alla richiesta di accesso agli atti, i titoli edilizi rilasciati per l'immobile oggetto di esecuzione sono:

- Concessione Edilizia n. 6/05 – Pratica Edilizia n. 13/03,
- Concessione Edilizia n. 17/06 – Pratica Edilizia n. 34/05.

L'immobile oggetto di pignoramento si può definire conforme rispetto all'ultimo titolo edilizio approvato ad eccezione di una leggera differente conformazione di un angolo del salone.

Infine, secondo quanto inviato alla sottoscritta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Donori per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità.

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

Il bene oggetto di pignoramento distinto al N.C.E.U. al Foglio 25, Mapp. 2222, sub. 2 e sito nel Comune di Donori in Via Guglielmo Marconi n. 48 non può essere venduto in più lotti.

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

28

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu



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;

Dal fascicolo della procedura si evince che del bene oggetto di pignoramento i debitori, il Sig. risultano ciascuno proprietario di ½ del bene. Tutto ciò è confermato anche nelle visure catastali effettuate telematicamente dalla sottoscritta, di conseguenza, gli stessi debitori sono gli unici proprietari del bene pignorato.

9) *accerti se l'immobile è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come 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 e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*

29

Dott. Ing. Daniela Usai

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu



Dalle ricerche effettuate all'Ufficio del Registro dalla sottoscritta non risultano registrati contratti di locazione.

La sottoscritta in sede di sopralluogo ha verificato che l'immobile oggetto di pignoramento è occupato dalla madre della Sig.ra debitrice nella procedura.

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

Per l'immobile oggetto di pignoramento non si pone il caso di immobile occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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

Sul bene pignorato al momento non risulterebbero 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;*

Il bene pignorato non dovrebbe risultare gravato da censo, livello o uso civico.

*13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie
dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e*

30

Dott. Ing. Daniela Usai

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu



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;

La valutazione relativa all'immobile pignorato è stata condotta secondo il criterio del "più probabile valore di mercato".

A tal fine è stata condotta un'indagine sulla situazione del mercato immobiliare prendendo in considerazione gli immobili al momento in vendita comparabili a quello oggetto di stima. Per fare ciò, la sottoscritta ha preso informazioni da alcune agenzie immobiliari, oltre ad aver valutato vari annunci di vendite di immobili reperiti sui siti Internet.

Al contempo, per avere conferma della conclusione a cui si è giunti analizzando il mercato, si è proceduto anche per una seconda via, esaminando i dati più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), più precisamente del primo semestre del 2023, riferiti alla zona "Centrale/CENTRO ABITATO" del Comune di Donori nella quale ricade l'immobile oggetto di stima. È stato considerato l'intervallo, relativo alle abitazioni civili, tra il valore di mercato minimo, 650 €/mq, e quello massimo, 900 €/mq. All'interno di questo intervallo si è ritenuto corretto considerare il valore medio pari a 775 €/mq.

Quanto appena affermato è schematizzato di seguito nella tabella reperita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	650	900



Successivamente si è deciso di applicare al valore scelto un coefficiente correttivo per la determinazione del quale si è tenuto conto dell'*edificio* e dell'*alloggio* e non della *zona*. Questo è stato dettato dal fatto che le caratteristiche della *zona*, e più precisamente le *caratteristiche posizionali*, ossia la centralità e la vicinanza ad elementi di pregio, le *caratteristiche funzionali*, ossia la presenza di elementi di urbanizzazione che possono influenzare positivamente o negativamente la *zona*, e le *caratteristiche estetiche*, ossia la presenza di elementi naturali o artificiali, si ritiene siano state già prese in considerazione per la divisione in zone del Comune di Donori da parte dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per l'*edificio* sono state valutate le *caratteristiche funzionali*, quindi la presenza o l'assenza degli impianti elettrico, idrico, gas, riscaldamento e condizionamento, le *caratteristiche estetiche* con l'analisi delle facciate, le *caratteristiche di conservazione* inerenti la necessità o meno di lavori.

Per quanto concerne l'*alloggio*, sono state prese in considerazione le qualità proprie dell'immobile oggetto di stima. I parametri di analisi che si è ritenuto potessero influenzare il valore dell'unità immobiliare sono cinque: gli *aspetti funzionali*, quindi l'illuminazione, la ventilazione, l'insolazione, la disposizione e la dimensione degli ambienti, la presenza di zone morte o di ambienti di deposito, la qualità dei servizi e della cucina, le *varianti estetiche*, quindi il portoncino d'ingresso, le porte interne, le finestre, gli scuri, le tinte e i decori, le pavimentazioni, le piastrelle della cucina e dei bagni, la rubinetteria, le placche elettriche e le altre rifiniture, la *variante posizionale*, basata sull'affaccio prevalente della *zona giorno*, la *variante dimensionale*, quindi il taglio dimensionale dell'*alloggio*, e *varianti di conservazione*, quindi l'analisi dei possibili interventi di cui necessita l'*alloggio*.

Dall'analisi di tutte queste caratteristiche, si è giunti ad ottenere un coefficiente correttivo pari a 1,19, che, moltiplicato per il valore di mercato unitario dedotto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalle informazioni fornite dalle agenzie immobiliari, permette di determinare il valore di mercato unitario da utilizzare per il bene pignorato. Moltiplicando quest'ultimo valore ottenuto per la superficie

commerciale si ricava il più probabile valore di mercato V_m relativo al bene pignorato.

Di seguito si riporta la tabella del calcolo della superficie commerciale.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE		
Superfici	Consistenza	mq
Superficie calpestabile	100%	54,54
Balcone + scala	25%	3,42
Cortile	10%	5,69
Superficie pareti divisorie interne	100%	1,86
Superficie pareti perimetrali	100%	8,36
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE =		73,87

Dopo aver così calcolato la superficie commerciale, è possibile calcolare, attraverso la tabella riportata di seguito, il valore medio unitario di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento:

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE	
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO =	775 €/mq
COEFFICIENTE CORRETTIVO =	1,19
VALORE MEDIO UNITARIO DI MERCATO CORRETTO = 775 €/mq x 1,19 =	922,25 €/mq
SUPERFICIE COMMERCIALE =	73,87 mq
$V_m = 922,25 \text{ €/mq} \times 73,87 \text{ mq} =$	€ 68.126,61

Al valore di mercato appena calcolato andrebbero detratte le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione della diversa disposizione interna già sottolineata al punto 6). Presumibilmente si ipotizza un costo complessivo ipotetico stimato in 2.000 €.

Infine al valore precedentemente calcolato, va applicata anche la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ritenuta dalla sottoscritta valutabile al 5%.

Tutto ciò premesso può essere così riassunto:



CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE CON OPPORTUNE DETRAZIONI	
VALORE DI MERCATO V_m =	€ 68.126,61
SPESE PER LAVORI =	€ 2.000,00
RIDUZIONE DELL'ASSENZA PER GARANZIA DI VIZI =	€ 3.406,33
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE (in arrotondamento) =	€ 62.720,00

Secondo quanto sopra esposto, il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, sito in Via Guglielmo Marconi n. 48 nel Comune di Donori, distinto al N.C.E.U. al foglio 25 mappale 2222 sub di proprietà del Sig. è, quindi, **V = 62.720,00 €**

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;

Trattandosi di un bene appartenente ad un fabbricato le cui unità appartengono tutte agli stessi proprietari, al momento non si è in presenza di spese fisse di gestione o di manutenzione o di spese condominiali.

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

La sottoscritta ha predisposto e depositato telematicamente quanto richiesto dal

34

Dott. Ing. Daniela Usai

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)
Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

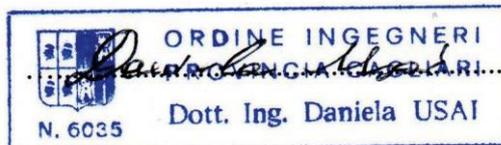


quesito.

La sottoscritta, con la presente relazione e con gli allegati che seguono, ritiene di aver evaso con professionalità l'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione, e rimane a disposizione qualora dovesse necessitare un qualunque chiarimento o richiesta d'integrazione.

Quartu Sant'Elena, 19 Dicembre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

35

Dott. Ing. Daniela Usai

Via Armando Diaz n. 12 – 09045 Quartu Sant'Elena (CA)

Cell. 3285817080 - E-mail: dani.usai@tiscali.it – PEC: daniela.usai@ingpec.eu

