TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. , nell'Esecuzione Immobiliare 350/2021 del R.G.E.

promossa da:

contro

-F. B.

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

PERIZIA

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

Risposta al quesito 1)
E' stata consegnata l'informativa al debitore.

Quesito 2)

Quesito 2a) 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;
Risposta al quesito 2a)
E' stata verificata la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. e nello specifico il certificato notarile depositato.

Quesito 2b) 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;

FORMALITA'

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO
Il sottoscritto Dott. Niccolo' Tiecco, Notaio in Perugia , esaminati i documenti e consultati i registri in catasto e ell'ufficio del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari

DICHIARA
In base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di ……nato a …… il …….. per 1/1 di piena proprietà, e che a tutto il 13.10.2021 sono liberi da psi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonchè da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità;

- **Ipoteca volontaria** n.7211 del 19.11.2008 a favore: B@NCA 24-7 S.P.A. con sede in Bergamo, (domicilio ipotecario eletto: Bergamo Piazza Vittorio Veneto n.8) e contro: …… nato a …… il ……;

- **Pignoramento immobiliare n. 23623 del 12/10/2021 favore:** con sede in Conegliano (TV) (domicilio ipotecario eletto: ARC REAL ESTATE PER C/O PRELIOS CREDIT SERVICING VIA OLMETTO N.17 MILANO) e contro : …… nato a …… il ……, Pubblico Ufficiale : Unep presso la corte D'apello di

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

Cagliari, in data 27/09/2021 rep.3771. (le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte). Perugia,23/Novembre 2021. Dalla relazione notarile risulta la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

Risposta al quesito 2b)

Quesito 2c) 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;

Risposta al quesito 2c) L'estratto di mappa del N.C.T. è stato già depositato, mentre si allega alla presente la planimetria catastale del N.C.E.U. al Foglio 44 particella 845 sub 1. Inoltre si allegano altre planimetrie sullo stato dei luoghi e le sovrapposizioni rispetto ai titoli edilizi ed alla catastale (vedasi allegati alla perizia).

Quesito 2d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Risposta al quesito 2d) E' stato depositato l'atto notarile pubblico di divisione e donazione a rogito Dott. Dolia Enrico, Notaio in Cagliari, del 22/09/2005 rep.155835/28739, trascritto presso l'Agenzia del Territorio -servizio di Pubblicità immobiliare di Cagliari il 20/10/2005 al n.24684 di formalità. E' stata inoltre depositata la successione in morte di …….. apertasi il 30.11.2001. .

Quesito 2e) 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..

Risposta al quesito 2e)
è stato già depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, risulta libero per divorzio da Biosa Roberta il 16.09.2008.

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.);

Risposta Quesito 3)
L'immobile è ubicato nel Comune di Sestu in località agricola Sa Serra Manna e/o Sa Serrixedda SN distinto in catasto al foglio 44 particella 845 sub 1 piano terra categoria A/3

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

classe 3, di vani 7,5 rendita di Euro 464,81 (generata dalle particelle 855 e 846 sub 2). Il fabbricato si trova a breve distanza dal Policlinico ospedaliero, dalla cittadina di Sestu e dalla città di Cagliari. Il fabbricato fa angolo con la Via Dublino e la strada interpoderale agricola, entrambe non urbanizzate. Alla data del sopralluogo il fabbricato risulta destinato ad uso abitativo, edificato al solo piano terra, con giardino/cortile di pertinenza e garage annesso, anch'esso edificato al piano terra (vedere planimetria catastale allegata). Il fabbricato è raggiungibile attraverso la Via Dublino e strada agricola. Le due strade citate sono prive di opere di urbanizzazione primarie. Il fabbricato si presenta in ottimo stato di manutenzione, ha caratteristiche tipiche di fabbricati urbani e non di fabbricati collegati all'attività agricola. Infatti attualmente per costruire in zona agricola è necessaria una superficie minima di mq 10.000,00 (in precedenza erano necessari Ha 30.000.00 di pertinenza). La costruzione è costituita al suo interno nella zona giorno come segue: ingresso, soggiorno-cucina, soppalco non regolare dal punto di vista urbanistico. La costruzione è costituita al suo interno nella zona notte come segue: disimpegno, camera matrimoniale, due camere singole e un bagno finestrato. La zona giorno è leggermente sfalsata in altezza rispetto alla zona notte infatti per accedere dalla zona giorno alla zona notte è stata costruita una scala con qualche gradino. L'immobile è stato costruito in muratura portante in blocchi di calcestruzzo rinforzati con muratura di laterizio e isolamento esterno con capotto termico. La copertura a tetto è stata realizzata in travi legno principali e secondarie, tavolato in legno, impermeabilizzazione e coibentazione sovrastante e manto di copertura in tegole laterizie. Le pareti interne divisorie sono in mattoni forati leggeri. Tutte le superfici interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate al civile. Le pareti esterne sono state coibentate. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico, le porte interne in legno tamburato. La parte esterna (area cortilizia) in parte risulta pavimentata con cemento mentre l'altra porzione risulta adibita a cortile e giardino in terreno naturale. L'intera proprietà è recintata. Adiacente al corpo di fabbrica dell'abitazione vi è il garage attualmente adibito a deposito, anch'esso al piano terra. I pavimenti interni sono in grès ceramico e anche i rivestimenti di bagni e angolo cottura sono stati realizzati in grès. La casa si presenta in ottimo stato di manutenzione. Gli impianti sono presenti e funzionanti. La rete idrica e fognaria interna non è collegata alla rete pubblica in quanto in quell'area urbanistica non sono presenti le infrastrutture di urbanizzazione primarie e secondarie. E' presente la fossa settica e l'acqua potabile è fornita da riserva idrica. La superficie lorda dell'abitazione è di circa mq 130,00, mentre la superficie interna al netto dei muri è di mq 112,12 (soppalco compreso), il garage deposito adiacente ha una superficie interna di mq 45,22 e lorda di mq 59,32. Nella configurazione attuale al piano terra è presente uno sgombero di circa mq 6,19 (previsto come ingresso nella A.E.), un soggiorno pranzo cottura di circa mq 47,32 (comprensivo del soppalco abusivo di mq 16,38), disimpegno di mq 9,44, bagno di mq circa 5,32, camera di mq 14,46, camera di mq circa 11,97, camera di mq 13,02 e dispensa di mq 4,40.

Quesito 4

Quesito 4a) 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;

Risposta al quesito 4a)

L'unità per civile abitazione oggetto di pignoramento nel Comune di Sestu è censita al foglio 44 particella 845 sub 1 piano terra categoria A/3 classe 3, di vani 7,5 rendita di Euro 464,8 in località agricola Sa Serra Manna SN. I dati catastali identificano il bene pignorato, però

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

risultano delle difformità non segnalate. In particolare risulta difforme nella sagoma, inoltre il frazionamento doveva essere autorizzato dal Comune dietro regolare progetto e relativo titolo edilizio.

Quesito 4b) **se i dati indicati in pignoramento sono erronei** ma consentono l'individuazione del bene;
Risposta al quesito 4b) I dati indicati nel pignoramento non sono erronei, per la descrizione vedere la risposta 3 e 4a);

Quesito 4c) 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;
Risposta al quesito 4c) Vedere risposte precedenti 4a/4b.

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;
Risposta 5)
Il fabbricato è stato accatastato ma sono presenti variazioni non dichiarate.

Quesito 6
Quesito 6a) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
Risposta al quesito 6a)
Il fabbricato in questione è ubicato in zona agricola zona E, sottozona E2 (vedere le norme ed i vincoli allegati).

Quesito 6b) 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;
Risposta al quesito 6b)
Dai documenti rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sestu risulta quanto segue: Il fabbricato è stato edificato in assenza di titolo edilizio nel 1975, successivamente venne sanato con il condono L.47/1985, più precisamente con C.E. in sanatoria n.250 del 15/04/1999. Successivamente venne presentata una pratica di adeguamento ai requisiti minimi igienico sanitari e miglioramento del rendimento energetico, rinforzo della struttura portante, modifiche nella tramezzatura interna e nella suddivisione interna, miglioramento igienico sanitario, realizzazione di nuova pavimentazione interna, rifacimento impianti, rifiniture interne ed esterne, lavori di manutenzione straordinaria della copertura con modifica della sagoma (realizzata non conforme alla norme), realizzazione capotto termico,

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

realizzazione nuova condotta acque meteoriche bianche, infissi, impianti in generale in forza delle A.E. n.135 del 01/08/2007 e A.E. 31 del 12.02.2009 e s.m. (pratica edilizia n.4727 anno 2006). Si precisa che le pratiche edilizie sopracitate ad esclusione della pratica di condono sono racchiuse nel fascicolo 4727 del 2006 come trasmesso dagli Uffici Comunali.
Si precisa che il fabbricato rispetto al titolo edilizio condono del 1999 n.250 ha subito variazioni nella sagoma dell'edificio e nei volumi (vedere sovrapposizione stato attuale al condono edilizio), inoltre è stata delimitata una porzione di lotto di pertinenza dell'edificio pur dovendo l'area cortilizia in questione essere in continuità con l'edificio adiacente (oggetto di concessione in sanatoria n.250 del 1999). Sono inoltre state eseguite delle opere non segnalate tra cui realizzazione soppalco (da rimuovere), spostamento infissi ed altre opere interne invece previste nella A.E. 135 dell'anno 2007 e A.E. 31/2009 sopracitate (racchiuse nel fascicolo pratica edile generale 4727/2006).
Dalla lettura dei vari titoli edilizi e dichiarazioni di inizio attività (D.I.A.) non è assolutamente chiaro come e quando è stata trasformata la sagoma dell'edificio e i volumi rispetto al primo titolo abilitativo in sanatoria n.250 del 1999. Infatti successivamente al titolo edilizio n.250 del 1999 non potevano essere modificate sagome, altezze, volumi o superfici calpestabili senza un titolo edilizio idoneo di ampliamento e/o ristrutturazione a seguito di regolare progetto che tenesse in considerazione tutte le norme urbanistiche e gli standard urbanistici delle zone E agricole. Non poteva essere eseguito un frazionamento urbanistico senza regolare progetto che rispettasse tutti i requisiti di legge.
Nel 2006 era stato inoltrato un progetto e relativa richiesta di concessione edilizia tendente ad ottenere un titolo per la ristrutturazione che risulta essere stato sospeso dal settore servizio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Sestu con la seguente motivazione: *"CONSIDERATO che l'intervento per come strutturato identifica un organismo diverso per sagoma e consistenza e come tale contrasta con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) entrato in vigore a settembre 2006 e nell'ambito del quale ricade il lotto ed il fabbricato proposto; COMUNICO recependo i suddetti pareri, che per l'istanza in oggetto si SOSPENDE il parere in attesa dell'adeguamento dello strumento urbanistico comunale al P.P.R fabbricato per come strutturato differisce rispetto alla sagoma e consistenza e pertanto è anche in contrasto con il piano paesaggistico regionale"*
Pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi nelle dimensioni e nei volumi rispetto alla concessione in sanatoria n. 250 del 1999.
Le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono successive dell'entrata in vigore della legge di condono applicabile.
Non è stato rilasciato nessun certificato di agibilità da parte del Comune o Ufficio Tecnico preposto. Vi è una dichiarazione tecnica di parte sulla rispondenza della realizzazione delle opere alle autorizzazioni richieste.

Quesito 6c) 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.

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

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;

Risposta 6c)

Allo stato attuale non risultano presentate istanze di condono e/o di accertamento di conformità edilizia recenti ad esclusione della pratica di condono n.250 del 1999 già menzionata in precedenza. Il fabbricato nel tempo ha subito variazioni nella sagoma e nel volume, nelle altezze in parziale difformità al titolo in sanatoria del 1999. Si precisa che il fabbricato non poteva essere modificato nei volumi nella sagoma nelle altezze e nelle pertinenze senza regolare progetto di ristrutturazione/ampliamento e frazionamento urbanistico. Tale situazione risulta nota agli uffici tecnici del Comune come consolidata e a detta degli Uffici Tecnico del Comune di Sestu è una situazione oramai consolidata. Il fabbricato dovrebbe essere ricondotto alla sagoma prevista nel titolo di sanatoria n.250 del 1999, tuttavia, considerato che la demolizione delle opere strutturali realizzate in parziale difformità potrebbero arrecare danno alla parte di struttura realizzata in conformità, si potrebbe ipotizzare di far applicare al Comune l'articolo 34L comma 1 e 2 del D.P.R. 380/01 e s.m. Il parere in merito all'applicazione dell'ar. 34 L spetta agli Uffici del Comune, pertanto non è possibile stabilirne l'esito a priori.

Art. 34 (L) D.P.R. 380/2001 e s.m. - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.
(comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera e), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di di inizio attività.

2-ter. (comma abrogato dall'art. 10, comma 1, lettera o), della legge n. 120 del 2020)

L'articolo 34 L D.P.R.380/01 e s.m. in esame presuppone l'esistenza di un titolo abilitativo e la realizzazione, nel corso dei lavori autorizzati, di opere in parziale difformità dal progetto. A norma del primo comma, le opere realizzate in parziale difformità del permesso di costruire devono essere rimosse o demolite a spese del responsabile entro il termine indicato dall'ordinanza del dirigente. Nel caso di mancata demolizione o rimozione, spetterà al Comune provvedere alla stessa sempre a spese del responsabile dell'abuso. Nel momento in cui la demolizione della parte eseguita in parziale difformità non possa avvenire senza arrecare pregiudizio alla parte eseguita in conformità, si dovrà applicare una sanzione pecuniaria in luogo della demolizione.

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

Il presupposto essenziale per l'applicazione della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione (cd. fiscalizzazione) si fonda su una relazione dettagliata da parte dell'ufficio tecnico comunale che in maniera oggettiva sotto il profilo strutturale attesta come sia oggettivamente impossibile procedere alla demolizione senza ledere la parte realizzata in conformità.

Per quanto riguarda invece la suddivisione dell'unità immobiliare rispetto al complesso immobiliare sanato con titolo in sanatoria n. 250 del 1999 si deve ripristinare lo stato dei luoghi come previsto nel titolo in sanatoria n.250 del 1999 e a tal proposito si potrebbe ipotizzare di eliminare/demolire il muro di separazione della corte rimettendo in comunicazione l'intero complesso immobiliare oggetto di sanatoria del 1999 (riportandolo alla sagoma ingombro originaria sanata nel 1999 con condono n. 250) e aggiornando i relativi titoli e le pratiche connesse. In quella zona urbanistica non è possibile eseguire un frazionamento urbanistico se non dietro presentazione di eventuale progetto che soddisfi i requisiti minimi delle aree agricole dal punto di vista urbanistico edilizio (superficie minima di un ettaro ect). Per quanto riguarda invece gli abusi interni come il soppalco se ne deve prevedere anch'esso la rimozione.
Vedere risposta al punto 6b.

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
Risposta 7) Il bene pignorato può essere venduto in un solo lotto come da pignoramento depositato.

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;
Risposta al quesito 8) Il fabbricato non è attualmente divisibile in natura e si procede alla stima dell'intero compendio. L'immobile in questione è intestato al Sig…… (vedere visura allegata).

Quesito 9) accerti se il bene è "libero " oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" immobile (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

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

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):

Risposta al quesito 9)

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dal debitore ……, dalla sua attuale compagna e dal figlio della sua compagna. Si allega copia dello stato civile e stato di famiglia e residenza del Sig.…….. Dalle richieste effettuate all'Agenzia delle Entrate nessuna informazione è stata rilasciata su eventuali atti e/o contratto ect..

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

Risposta al quesito 10)

L'immobile alla data del sopralluogo era occupato dal Sig. ……., dalla sua attuale compagna Sig.ra ……e dal figlio della sua compagna. Vedere verbale di sopralluogo.

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

Risposta al questo 11)

Si rimanda alle schede di destinazione urbanistica allegate. Nell'atto di acquisto e nella relazione notarile non vengono riportati vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. A seguito di richiesta di informazioni agli uffici Tecnici del Comune non è stata rilasciata nessuna informazione.

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;

Risposta al quesito 12)

Nella relazione notarile non risultano segnalati usi civici/livello o gravati da censo. La relazione notarile è stata redatta sulla base delle note e informazioni e atti registrati c/o gli uffici della conservatoria dei registri immobiliari dove dovrebbero essere registrati anche gli usi sopracitati. Dai certificati di destinazione urbanistica e dai report urbanistici non risulta che i beni siano gravati da usi civici ect. Dalle informazioni acquisite dagli uffici tecnici comunali non risultano segnalati usi civici dei beni oggetto di pignoramento.

Quesito 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;

Risposta al quesito 13)

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non

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

troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. I dati rilevati provengono dalle principali fonti disponibili sul territorio: banche dati aziendali, portali immobiliari, database ufficiali Agenzia Entrate. Sono inoltre convalidati da una rete di referenti locali. Il valore immobiliare nel Comune di Sestu nella fascia/zona interessata tipologia di immobile in condizioni normali (espresso al mq) varia dai 1.100,00/1.600,00 al mq in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Per quanto riguarda il terreno agricolo di pertinenza il valore è stato estrapolato dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate ed è pari ad Euro 0,2177 a mq.

FABBRICATO AD USO ABITAZIONE IN SESTU AL FOGLIO 44 845 SUB 1 AL PIANO TERRA INTESTATO A [redacted]

Il valore immobiliare assunto nel caso specifico per il fabbricato in questione in base alle caratteristiche dello stesso, allo stato di manutenzione ,vetustà, posizione, caratteristiche intriseche ed estrinseche è di Euro 1.500,00 al mq.

- Superficie ragguagliata"commerciale"dell'immobile = mq 144,83 (mq 130,00 abitazione + mq 14,83 deposito/garage)

- Il valore immobiliare attribuito al mq è di Euro 1.500,00.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è di euro:

Superficie commerciale immobile mq 144,83 * euro 1.500,00/mq = Euro 217.245,00

Valore area cortilizia annessa (non conforme alle norme delle zone E) = mq 400,00 *0,2177 Euro/mq= Euro 87,08

DECURTAZIONI/RIDUZIONE AL VALORE DELL'IMMOBILE PER VIZI E/O ALTRO.

Considerato che l'immobile non poteva essere modificato nella sagoma e nei volumi rispetto al primo titolo edilizio in sanatoria senza idoneo titolo edilizio, **si applica una riduzione al valore iniziale dell'immobile pari ad al 30%** a causa della mancanza di garanzia sui vizi (difformità edilizie-urbanistiche dell'immobile non sanabili, difformità catastali, abusi edilizi non sanabili ed eventuali ripristini dei luoghi secondo i titoli edilizi validi).

Per cui al valore di Euro 217.245,00 (abitazione) + 87,08 (corte) = Euro 217.332,08 * 30% = **Euro 65.199,62**

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta di Euro 217.332,08 – Euro 65.199,62 = Euro 152.132,46

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

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;

Risposta al quesito 14)

Dalle informazioni acquisite non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione e/o condominiali per l'immobile oggetto di esecuzione.

Quesito 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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Risposta al quesito 15)

CHECK LIST DELLE PRINCIPALI VERIFICHE E CONTROLLI

1) VERIFICHE ATTI E DOCUMENTI DELL'ESECUZIONE
2) VERIFICHE C/O GLI UFFICI COMUNALI
3) VERIFICHE CATASTALI E ACQUISIZIONE DOCUMENTI
4) RILIEVI E RESTITUZIONE GRAFICA
5) VERIFICHE C/O L'AGENZIA DELLE ENTRATE
6) VERIFICA DELLO STATO DEI LUOGHI, RELATIVE MISURAZIONI, ELABORATI, ECT.
7) ACCERTAMENTI ANAGRAFICI
8) RICHIESTA ATTI DI PROVENIENZA E DOCUMENTI UTILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA.
9) REDAZIONE ELABORATI E STESURA PERIZIA.

In allegato foglio riassuntivo dati in formato word.

Cagliari Novembre 2024

CTU

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

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