

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura esecutiva n. 364/2022 del R.Es. promossa da:

FIRE S.P.A.

contro:

██

PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL PERITO STIMATORE
Paolo Sardus geom. Fontana



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Paolo Sardus geom. Fontana - Via Ariosto n. 3 - Loc. Su Planu - 09047 SELARGIUS

[1 di 22]

Firmato Da: FONTANA PAOLO SARDUS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50789e6159ccc5bd03d11ddae5f914c2



Tribunale Ordinario di Cagliari

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO

esecuzione immobiliare iscritta al R.G.E. n. 364 /2022

promossa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.

dott.ssa SILVIA COCCO

PERITO STIMATORE

geom. Paolo Sardus Fontana

UDIENZA

04/06/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Paolo Sardus geom. Fontana - Via Ariosto n. 3 - Loc. Su Planu - 09047 SELARGIUS

[2 di 22]

Firmato Da: FONTANA PAOLO SARDUS Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50789e6159ccc5bd03d11ddeae5f914c2



PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La presente perizia estimativa, si compone dei seguenti paragrafi:

1_ Premessa

2_ Indicazione dei beni oggetto di pignoramento

3_ Operazioni peritali

4_ Risposte ai quesiti

5_ Conclusione

1_ PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione dott.ssa Silvia Cocco, con incarico conferitogli il 16/03/2023, il sottoscritto Paolo Sardus Fontana, [REDACTED], geometra libero professionista con studio in Selargius, Loc. Su Planu, Via Ariosto n. 3, regolarmente iscritto al Collegio provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Cagliari col n. 2234 ed all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominato Perito Stimatore nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito in data 28 Marzo 2023, accettava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Paolo Sardus geom. Fontana - Via Ariosto n. 3 - Loc. Su Planu - 09047 SELARGIUS

[4 di 22]



- b)** predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- c)** acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- d)** acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- e)** verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;
- 3)** descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4)** accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico,



piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 5) proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la



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

- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un



giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

- 10)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11)** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12)** verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13)** determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14)** acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



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

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a)** restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b)** alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c)** alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d)** invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

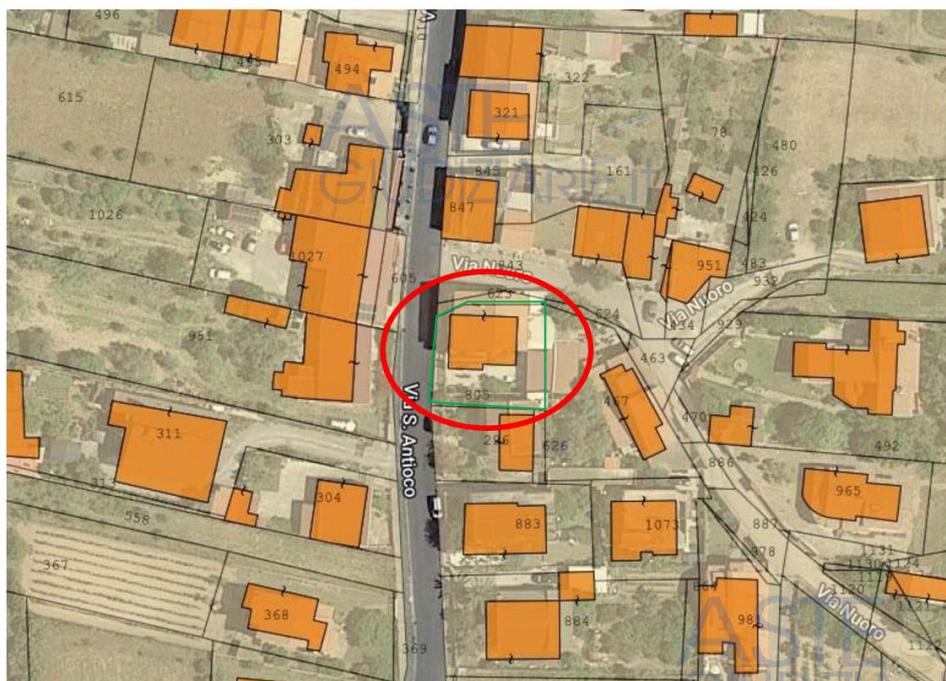


- e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;
- f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2_ INDICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1. Indirizzo: SAN GIOVANNI SUERGIU (SU), Via S. Antioco, 74/A – piano primo
Descrizione: Appartamento per civile abitazione (A/2)
Tipo Catasto: Fabbricati
Categoria: A/2 – Classe: 6 – Consistenza: 6,5 vani
Identificazione: **Foglio: 15 – Particella: 805 – Subalterno: 4**

La suddetta unità immobiliare insiste sull'ente urbano censito in Catasto Terreni del Comune di SAN GIOVANNI SUERGIU (SU) al **Foglio 15, Particella 805**



Sovrapposizione mappa catastale su foto satellitare Google estratta dal sito web Stimatrix forMaps



3_ OPERAZIONI PERITALI

A seguito dei necessari preliminari accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (allegato n. 01) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Suergiu (allegati nn. 02-02a-02b-02c-02d), le operazioni peritali sono iniziate, presso i beni oggetto di esecuzione, in data 14.07.2023 alle ore 10.00, previa comunicazione agli esecutati ed al custode nominato dal Tribunale di Cagliari.

Nella suddetta giornata, alla presenza di un collaboratore, lo scrivente Perito procedeva all'esame dello stato dei luoghi per verificare le caratteristiche e la consistenza dell'unità immobiliare esecutata.

Gli accertamenti proseguivano, successivamente, presso i Registri Immobiliari dell'AdE di Cagliari (allegato n. 06) al fine di reperire tutta l'essenziale documentazione da allegare al presente elaborato peritale.

4_ RISPOSTE AI QUESITI

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

Lo scrivente perito ha trasmesso l'informativa per il debitore, a mezzo Raccomandata con avviso di ricevimento in data 03.05.2023, debitamente ritirata dagli esecutati in data 13.05.2023.

4.2 _ **a) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;** **c) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti; **e) verifichi** se il creditore



precedente 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 precedente ed al G.E.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, C. 2, C.P.C.

Prima di ogni altra attività è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., attraverso l'analisi del certificato notarile accluso in atti di causa, a firma della Dott.ssa Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino alla data del 24.01.2023. Con riferimento a detto certificato e agli ulteriori accertamenti eseguiti presso i Registri Immobiliari (allegato n. 06), si riporta, nella sottostante tabella, l'elenco delle trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento:

| Periodo/Immobile | Proprietà | Atti | | | |
|--|---|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Periodo | A favore: [REDACTED] per l'intero in comunione. | Compravendita | | | |
| Dal 29/12/1994 | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Giuseppe La Mendola | 29/12/1994 | 11658 | |
| Immobile | Contro: [REDACTED] per la quota di 1/1. | Trascrizione | | | |
| Catasto Terreni* | | Presso | Data | Reg. Gen. | Reg. Part. |
| Foglio 15, Part. 622 (mq 373) Part. 623 (mq 34) Part. 625 (mq 30) | | Cagliari | 12/01/1995 | 911 | 543 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Iglesias | 16/01/1995 | 115 | |
| NOTA: si specifica che il terreno compravenduto, di superficie complessiva pari a mq 437, risulta utilizzabile solo per mq 403, in quanto per mq 34 (mappale 623), come si desume dall'atto di compravendita, è stato utilizzato per l'allargamento della pubblica via. | | | | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it



In relazione alla soprastante tabella si evidenzia che sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame del certificato notarile in atti di causa sono risultate le seguenti formalità

pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** per la complessiva somma di euro 150.000,00 di cui capitale euro 100.000,00
Rogito: Notaio Giuseppe Werther Romagno, del 25/01/2010 Rep. n. 18.533, Racc. n. 9.376
Iscritta a Cagliari in data 26/01/2010, Reg. Gen. n. 2.367 – Reg. Part. n. 446
A favore di: Banca di Sassari SpA
Contro: [REDACTED]
Immobile sito in San Giovanni Suergiu, Via Sant'Antioco, in C.F. al Foglio 15, Mappale 805, Sub. 4, Cat. A/2, vani 6,5, piano primo
- **Ipoteca volontaria** – ultraventennale –iscritta in data 02/06/2000, Reg. Gen. n. 15.544 – Reg. Part. n. 2.837
Annotazione n. 6.421 del 12.12.2000 – erogazione a saldo

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili** dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari in data 13/10/2022 Repertorio n. 4.666, per credito di euro 97.435,19 oltre interessi e spese
Trascritto a Cagliari il 24/01/2023, Reg. Gen. n. 2.045 – Reg. Part. n. 1.497
A favore di: Summer SPV Srl – Conegliano (TV) - 05128970265
Contro: [REDACTED]
Unità immobiliare in San Giovanni Suergiu così contraddistinta in C.F.:
- appartamento al Foglio 15, Mapp. 805, Sub. 4, cat. A/2, vani 6,5, piani T-1
- **Costituzione di vincolo** del 26/05/2000 Repertorio n. 357.474, Notaio P. Macciotta
Trascritto a Cagliari il 02/06/2000, Reg. Gen. n. 15.545 – Reg. Part. n. 9.858
A favore di: Regione Autonoma della Sardegna - 80002870923
Contro: [REDACTED]
Unità immobiliare in San Giovanni Suergiu, fraz. Is Urigas, via Sant'Antioco, così contraddistinta in C.F.:
- lastrico solare al Foglio 15, Mapp. 805, Sub. 3



MAPPE CENSUARIE

Sono state controllate, l'estratto di mappa censuaria, indispensabile per la corretta identificazione del bene e la planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata unitamente alle visure storiche così come fornite (allegato n. 03).

ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

È stato acquisito, giacché non depositato, l'atto di provenienza ultraventennale (allegato n. 06).

CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Non è stato necessario richiederlo in quanto l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è di proprietà per l'intero, in comunione, dei coniugi esecutati, sigg. [REDACTED], [REDACTED], sottoscrittori del contratto di Mutuo Fondiario. Come si rileva dall'atto di provenienza (allegato n. 06), i coniugi esecutati risultano in regime di comunione dei beni.

4.3 _ 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'unità immobiliare esecutata è un appartamento ubicato al piano primo del maggior fabbricato edificato su due livelli fuori terra. Il piano terra del predetto fabbricato, non oggetto di esecuzione, è adibito ad attività artigianale di falegnameria.

L'immobile in accertamento risulta accessibile dalla Via Sant'Antioco n. 72/A (Frazione Is Urigus - San Giovanni Suergiu) sia attraverso un ingresso pedonale, che tramite rampa di scale conduce al piano di accesso dell'appartamento, sia tramite il varco di un cancello carrabile che consente l'ingresso all'area cortilizia pertinenziale ed alla predetta rampa di scale.

Come rilevabile dalla documentazione edilizio-urbanistica, l'intero corpo di fabbrica è



stato edificato in forza delle C.E. n. 7 del 28.06.1995 (relativa alla costruzione di un fabbricato a carattere commerciale – di falegnameria – al piano terra ed abitativo al piano primo) e n. 71 del 24.10.1999 (relativa al prolungamento dei termini di scadenza della precedente C.E.). Per il piano primo il Comune di San Giovanni Suergiu ha rilasciato il Certificato di Agibilità in data 14.12.2009 – prot. 11879/2009.

La falegnameria al piano terra, edificata in forza delle predette concessioni edilizie, in relazione al suo completamento funzionale, ha altresì ottenuto l'autorizzazione prot. n. 6647/2000 del 20.09.2000. Tale titolo edilizio concerne la realizzazione, nell'area cortilizia di pertinenza dell'appartamento del piano primo, di un box a protezione della "cabina di verniciatura" dell'adiacente falegnameria.

Dall'accesso effettuato presso il bene pignorato si evince che l'intero corpo di fabbrica risulta caratterizzato da una struttura portante in elevazione in pilastri in c.a. poggiata su fondazione concretizzata con analogo materiale; risulta perimetrato con murature di tamponamento in blocchi di cls al piano terra (falegnameria) e in muroblocco al piano primo (appartamento); i solai, orizzontali e inclinati, sono in latero-cemento; il tetto risulta finito con manto di copertura in tegole curve; le murature esterne risultano intonacate e tinteggiate.

I tramezzi divisorii interni all'alloggio sono in mattoni di laterizio intonacati e tinteggiati; fanno eccezione le pareti concernenti gli angoli cottura ed i bagni che risultano rivestite con piastrelle di ceramica. Le pavimentazioni ed i battiscopa sono in gres ceramico. Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno. Gli impianti tecnologici sono realizzati sottotraccia e per gli stessi le ditte installatrici hanno rilasciato le dichiarazioni di conformità alla regola d'arte (si veda al riguardo la dichiarazione di agibilità allegata).

La veranda, che in progetto risulta aperta, è stata chiusa per due lati con vetrate in legno e vetro.

Come evidenziato nelle allegate tavole grafiche (allegato n. 04), l'unità immobiliare eseguita presenta delle difformità rispetto ai progetti approvati (C.E. n. 7 del 28.06.1995 e C.E. n. 71 del 24.10.1999). Tali differenze riguardano le dimensioni geometriche dei vani



e dei balconi nonché la chiusura della sopracitata veranda.

Si sottolinea, inoltre, che le difformità riscontrate nell'area cortilizia di pertinenza dell'alloggio del piano primo, evidenziate come "struttura abusiva" negli elaborati grafici, risultano in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali. Tali difformità risultano urbanisticamente non sanabili poiché realizzate a servizio del locale adibito ad attività artigianale di falegnameria del piano terra e insistono nell'area cortilizia pertinenziale l'abitazione eseguita.

| CONSISTENZA ANALITICA DELL'IMMOBILE | | | | | | |
|-------------------------------------|------------------|------------|--------|---------------|------------|---------------|
| CORPO DI FABBRICA | DESTINAZIONE | SUPERFICIE | | COEFF. DI | SUPERFICIE | |
| | | mq. | REALE | RAGGUAGLIO | mq. | EQUIVALENTE |
| PIANO PRIMO | Residenziale | mq. | 131,66 | 1,00 | mq. | 131,66 |
| PIANO PRIMO | non Residenziale | mq. | 62,69 | 0,30 | mq. | 18,81 |
| PIANO TERRA | cortile | mq. | 235,66 | 0,10 | mq. | 23,57 |
| | | | | TOTALE | mq. | 174,04 |

4.4 _ 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

Dalla verifica della descrizione contenuta nel pignoramento, non si evidenzia alcuna difformità.

L'immobile esecutato risulta ben definito ed individuabile.

4.5 _ 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

L'unità immobiliare pignorata risulta accatastata.

All'uopo si segnala che a seguito delle misurazioni eseguite sono state riscontrate alcune difformità concernenti il disegno della distribuzione interna e dei balconi rispetto a



quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale depositata presso l'AdE, che in ogni caso non modificano la rendita del bene.



4.6 _ **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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che *le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali

Come si rileva dall'estratto della tavola della zonizzazione del Comune di San Giovanni Suergiu, l'immobile esecutato ricade in Zona Omogenea **B2**, di completamento residenziale.

Completamento residenziale



Art. 18 - Articolo 18

ZONA B

Le parti del territorio diverse dalla zona A, totalmente o parzialmente edificate, ricadenti all'interno dei centri e nuclei urbani, delimitati con perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi, e in cui siano presenti infrastrutture di parziale o totale autosufficienza.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui l'area utilizzata non sia inferiore al 20% di quella complessiva. La verifica del suddetto rapporto deve essere attuata per superfici non superiori ai 5000 mq (*); tale superficie può essere elevata fino a mq. 10.000 in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standard urbanistici).

(*) Modificato con Deliberazione C. C. n° 8 del 30.01.1995 — Adeguamento Norme di Attuazione al D. D.– A. A. n° 2266 / U del 20.12.1983)



Art. 20 - Sottozone aree residenziali

SOTTOZONA B2 (vedi art. 18 zone B)

Destinazione: vedi sottozona B1

Destinazione: abitazioni, uffici, attività commerciali, locali ed esercizi pubblici e privati, organizzazioni recettive, autorimesse, botteghe artigiane, piccole officine, con esclusione di attività rumorose e moleste.

Tipi di intervento: vedi sottozona B1

Tipi di intervento: nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazioni, mediante concessioni onerose.

Tipologia edilizia: per fabbricati isolati, a schiera, nuclei, il lotto minimo d'intervento è di mq. 200 (*) per case a schiera, di mq. 400 per case isolate.

(**) Sono consentiti, all'interno del lotto di pertinenza, gli interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati insediati (realizzati in data antecedente al 1967), prevedendo l'accorpamento dei volumi e delle superfici esistenti al fine di realizzare un nuovo organismo edilizio adeguato alla normativa igienico sanitaria e/o risparmio energetico ai sensi della Legge n. 373/ del 30/04/1976.

Parametri:

Indice fondiario If = 2,00 mc/mq
Rapporto di copertura Rc = 0,40
Altezza massima H = 7,00 m
Distanza tra superfici finestrate D = 8,00 m
Distanza dal filo stradale d = 4,00 m o allineamento
Parcheggi privati mq 1 ogni 20 mc di costruzione valutata vuoto per pieno, comunque con un minimo di mq 15. Per miglioramenti igienici o per lotti interclusi per i quali non è possibile la distanza di m 8,00 è ammessa una distanza inferiore, nei limiti previsti dal Codice Civile.

Standard urbanistici: quelli previsti in tutto il territorio comunale di 18 mq/ab. con facoltà da parte dell'A.C. di monetizzazione, se già reperiti.

(**) Aggiunto con Verbale di Deliberazione C. C. n° 40 del 28/11/2002 – Approvazione definitiva con Determinazione n. 346/DG del 30/06/2003 Assessorato EE. LL. Finanze e Urbanistica - Pubblicato sul B. U. R. A. S. n° 27 del 02/09/2003 .





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

Il bene pignorato non può essere venduto in più lotti.

4.8 _ 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

L'unità immobiliare risulta pignorata per l'intero ai coniugi esegutati, sigg. [REDACTED]

4.9 _ **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio

L'unità immobiliare risulta occupata dalla famiglia degli esegutati.



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

Non sussiste tale condizione.

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

Per quanto è stato possibile accertare non sussistono vincoli di tali tipologie.

4.12 _ **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

Per quanto è stato possibile accertare i beni pignorati non possiedono detti gravami.

4.13 _ **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

Dovendo procedere alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto di consulenza, ovvero di quel *valore più probabile* che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si ritiene adeguata allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto *a valore di mercato*. Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'indagine di mercato, mediante indagini dirette ed indicatori di mercato, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq).

Sulla base degli accertamenti eseguiti, il valore più probabile di mercato degli appartamenti ubicati nella zona in cui ricade il bene in esame è compreso, tra 650,00 €/mq e 850,00 €/mq.

Sulla base delle considerazioni precedentemente esposte, pertanto, si è individuata una valutazione media di mercato di immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche



intrinseche ed estrinseche, pari a **€/mq. 750,00** ed il conseguente **valore più probabile di mercato (Vm):**

$$Vm = \text{€/mq } 750,00 \times \text{mq } 174,04 = \text{€ } 130.530,00$$

in cifra tonda pari a € 130.500,00 (€ centotrentamilacinquecento/00)

4.14 _ 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;

Non sussiste tale condizione.

4.15 _ 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;

E' stata predisposta la check list così come richiesta.

E' stato, altresì, predisposto il foglio riassuntivo dei dati ed allegato alla pagina 3 della presente perizia.

5_ CONCLUSIONE

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto Perito Stimatore, ritenendo di aver adempiuto al mandato assegnatogli, rassegna la presente perizia di stima unitamente alla documentazione allegata e resta a disposizione per eventuali delucidazioni qualora la S.V. Ill.ma dovesse valutarne la necessità.

Selargius, lì 30/04/2024

IL PERITO STIMATORE
Paolo Sardus geom. Fontana



ALLEGATI

- 01) Planimetria catastale
- 02) C.E. 71_1999
- 02a) Certificato impianto elettrico
- 02b) Dichiarazioni di conformità
- 02c) Valutazione acustica
- 02d) Attestazione energetica
- 03) Estratto di mappa e visure
- 04) Elaborati grafici
- 05) Documentazione fotografica
- 06) Atto di provenienza
- 07) Verbale di sopralluogo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Paolo Sardus geom. Fontana - Via Ariosto n. 3 - Loc. Su Planu - 09047 SELARGIUS

[22 di 22]

