

TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II. **GIUDICE DOTT.SSA SILVIA COCCO**
ESECUZIONE IMMOBILIARE 422/2018 DEL R.G.E

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. omssis, nell' Esecuzione Immobiliare
promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

creditore intervenuto

[REDACTED]

Nomina e giuramento.....	4
Precisazioni.....	4
1) Provveda a inviare all'esecutato l'informativa... ..	4
2).....	4
2A) Verifichi, ... completezza della documentazione di cui all'art.567.....	4
Generalità della ditta.....	4
Descrizione dell'immobile.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Precisazioni.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
2B) Formalità pregiudizievoli.....	7
Precisazioni.....	8
2C) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli	9
2D) Acquisisca l'atto di provenienza ultravennale	9
2E) Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il	9
3) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato	9
Confini.....	9
Consistenza.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Dati Catastali	10
4) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del.....	11
Cronistoria Dati Catastali	11
5) Proceda all'accatastamento di fabbricati non acc.....	12
6) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urb... ..	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più	14
8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi	14
Titolarità	14
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	14
Stato di occupazione	14
10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o	15
11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali	15
12) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo,	15
13) Determini il valore dell'immobile, procedendo al	15

Stima.....	15
14) Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle	16
Spese fisse di gestione o di manutenzione	16

In data 07/02/2023, il sottoscritto dott. Agronomo Mameli Mariano, con studio in Via Roma, 13 - 09047 - Selargius (CA), email marianomameli@yahoo.it, PEC marianomameli@pec.epap.it, Tel. 338 33 95 307, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PRECISAZIONI

Si precisa che la procedura esecutiva è stata iscritta a ruolo per il seguente immobile:

- 1) Locale artigianale in via Daniele Manin 5-7-9 Selargius (09047) distinto al NCEU al foglio: 41, partic.: 3644 sub. 8, categoria C 3

1) PROVVEDA A INVIARE ALL'ESECUTATO L'INFORMATIVA...

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

L'informativa è stata inviata al debitore il 6.04.2023 a mezzo raccomandata n. 618644542352 e ricevuta dallo stesso in data 20 aprile 2023.

2)

2A) VERIFICHI, ... COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567...

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;

Agli atti risulta:

- Nota di Trascrizione del Verbale di pignoramento immobiliare repertorio n. 5567/2018 (identificata con Registro generale n. 33999, Registro particolare n. 25475, Presentazione n. 56 del 22.11.2018);
- Certificazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c. con **menzione negativa** per il periodo 22/11/1998 - 22/11/2018;
- Certificato notarile ventennale, ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c., redatto dal Dottor [REDACTED] Notaio in Cagliari con i seguenti contenuti:

GENERALITÀ [REDACTED]

1000/1000 Piena Proprietà.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Nella relazione notarile l'immobile è identificato come laboratorio artigiano sito in via Daniele Manin nn.5-7-9 al piano terra, distinta al Catasto Urbano con il foglio 41 particella 3669 sub 21, consistenza 74 m², categoria C/3, Classe 2, Rendita 229,31, con la seguente cronistoria, integrata dai dati rinvenuti dalla visura storica dell'immobile.

Cronistoria ventennale dei dati catastali periodo 4/11/1998 - 4.11.2018.

Periodo	Dati catastali	Proprietà
Sino al 27/05/2002	Comune di Selargius N.C.E.U. - foglio 41 particella 932 sub1 e 2, e particella 2048.	omissis Proprietario in continuità per il periodo dal 10.08.1972 al 16.02.2006,
Dal 27/05/2002 al 12/06/2002 Demolizione totale	Comune di Selargius N.C.E.U. - foglio 41 particella 932. F/1 di 642 mq	
Dal 12/06/2002 al 25/06/2003 Divisione	Comune di Selargius N.C.E.U. - foglio 41 particella 932 sub 5, F/1 di 258 mq	
Dal 25/06/2003 al 07/09/2005 Variazione per edificazione	Comune di Selargius N.C.E.U. - foglio 41 particella 3644 sub 3, C/1 classe 8, consistenza 67mq, Rendita € 1148,81.	
Dal 07/09/2005 al 16/02/2006 Variazione della destinazione	Comune di Selargius N.C.E.U. - foglio 41 particella 3644 sub 8, C/3, Classe 2, Consistenza 76mq, Rendita € 235,50.	
Dal 16/02/2006 al 11/07/2006 Variazione intestatario	Comune di Selargius N.C.E.U. - foglio 41 particella 3644 sub 8.	
Dal 11/07/2006 al 29/01/2016 Variazione spazi interni	Comune di Selargius N.C.E.U. - foglio 41 particella 3644 sub 8, piano T - consistenza 74 mq , categoria C/3, Classe 2, Rendita € 229,31.	Proprietario in continuità per il periodo dal 16.02.2006 al 29.11.2018 (fine periodo verificato).
Dal 29/01/2016 al 29/11/2018 (fine periodo verificato) Bonifica identificativo catastale con la soppressione del mapp.3644/8	Comune di Selargius N.C.E.U. - foglio 41 particella 3669 sub 21, piano T - consistenza 74 mq , categoria C/3, Classe 2, Rendita € 229,31.	

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla relazione notarile in atti:

Beni	Periodo	Proprietà	Atti				
INTERO PIENA PROPRIETA' Porzioni di fabbricato sito in Selargius, via Daniele Manin costituite da due magazzini con cortile al piano terra. Facenti parte del fabbricato: NCEU F41 mapp. 928, 932/1, 1231 composto da 16 vani; F.41 mapp. 932/2 di 38 mq. F.41 mapp. 932/3 di 34 mq.	Dal 10/08/1972 al 09/02/2006	A FAVORE: OMISSIS; CONTRO: OMISSIS	DIVISIONE DI COMUNIONE				
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			DOTT. [REDACTED] a	10/08/1972	12748		
			Trascrizione				
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Vol. N°
INTERO PIENA PROPRIETA' Laboratorio artigiano sito in Selargius, via Daniele Manin nn.5-7- 9. NCEU F41 mapp. 3644 sub 8 di 87 mq.	Dal 09/02/2006 al 29/11/2018 (fine periodo verificato)	A FAVORE: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] CONTRO: OMISSIS;	COMPRAVENDITA				
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			DOTT. [REDACTED]	09/02/2006	109249	23112	
			Trascrizione				
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Vol. N°
			CONSERVATORIA DI CAGLIARI	16/02/2006	6715	4387	
			Registrazione				
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

PRECISAZIONI

Nel pignoramento l'immobile è indicato come locale artigianale al piano terra della via Manin n. 5-7-9 del Comune di Selargius, della superficie complessiva di 67mq, censito nel catasto fabbricati al foglio 41, particella 3644 sub. 8, con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto.

L'identificazione dell'immobile nella relazione notarile corrisponde a quella rinvenuta dallo scrivente presso l'agenzia del territorio in cui l'immobile è distinto al catasto fabbricati (NCEU) come:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Selargius	41	3669	21	VIA DANIELE MANIN n. 5-7-9 Piano T	C03	02	74 m ²	Euro: 229,31

L'identificazione riportata nel pignoramento e nella sua nota di trascrizione non era aggiornata alla data del pignoramento, pur avendo in passato indentificato univocamente l'immobile. Lo scrivente ritiene non vi sia incertezza assoluta sul bene pignorato.

(trascrizione pignoramento risale al 22.11.2018 ed è successivo alla variazione catastale del 29.01.2016).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

2B) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Dalla Relazione Notarile e Nota di trascrizione in atti, integrate dal reperimento della visura ipotecaria effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CAGLIARI aggiornata al 07/05/2024, si è ricavato che sussiste la continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio e sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante dalla CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritta a Cagliari il 16/02/2006, registro generale n.6726, registro particolare n.993

Rogito Notaio [REDACTED] li sede Cagliari (Ca) rep. n. 109250 del 09/02/2006

Immobili:

- Laboratorio artigiano sito in Selargius, via Daniele Manin nn.5-7-9, in Catasto Urbano foglio 41 particella 3644 sub 8, mq 67;

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale di euro 72.000,00 - durata anni 12 anni - Ipoteca di euro 144.000,00.

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante dalla CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritta a Cagliari il 07/10/2006, registro generale n. 41316, registro particolare n.7112

Rogito Notaio [REDACTED] li sede Cagliari (Ca) rep. n. 111184 del 04/10/2006

Immobili:

- Laboratorio artigiano sito in Selargius, via Daniele Manin nn.5-7-9, in Catasto Urbano foglio 41 particella 3644 sub 8, mq 87;

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale di euro 56.500,00 - durata anni 12 anni - Ipoteca di euro 113.000,00.

- **IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE - ART.77 DPR 29.09.73 N. 602 (INTRODOTTO DALL'ART. 16 DEL D.LGS. 26.2.99 N.46)**

Iscritta a Cagliari il 28/02/2006 - Registro Particolare 1329 Registro Generale 9181.

Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI-CONCESSIONE CAGLIARI Repertorio 2006/101 del 23/02/2006.

Immobili:

- Laboratorio artigiano sito in Selargius, via Daniele Manin nn.5-7-9, in Catasto Urbano foglio 41 particella 3644 sub 8, mq 87;

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **TRASCRIZIONE - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Cagliari il 16.02.2006, registro generale n. 6715, registro particolare n.4387.

Pubblico ufficiale Notaio [REDACTED] Repertorio 109249/23112 del 09/02/2006

Immobili:

- Laboratorio artigiano sito in Selargius, via Daniele Manin nn.5-7-9, in Catasto Urbano foglio 41 particella 3644 sub 8;

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Cagliari il 22.11.2018, registro generale n. 33999, registro particolare n.25475.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Cagliari, Repertorio 5567 del 22.11.2018

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per il credito di Euro 76.029,68

Immobili:

- Laboratorio artigiano sito in Selargius, via Daniele Manin nn.5-7-9, in Catasto Urbano foglio 41 particella 3644 sub 8;

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE del 22/03/2006 - Registro Particolare 2300 Registro Generale 13466**
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI-CONCESSIONE CAGLIARI Repertorio 38/2006 del 22/03/2006
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1329 del 2006

PRECISAZIONI

Sono state effettuate due ispezioni ipotecarie per immobile, entrambe del 07.05.2024, una con gli attuali riferimenti catastali (nessuna formalità) e una con i riferimenti catastali indicati in pignoramento.

2C) ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATI, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI

2) 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;

E stata acquisita la planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al NCEU in data 12.04.2024.

2D) ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE ...

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

E' stato richiesto (il 12.04.2023) ed ottenuto (il 24.04.2023) dall'Archivio Notarile di Cagliari il seguente atto di provenienza ultraventennale:

Atto di divisione di comunione rogato dal Notaio Dott.ssa [REDACTED] in data 10/08/1972, repertorio n°12748, e registrato presso la Conservatoria di Cagliari il 28/08/1972 cas. 15276, art. 12667;

2E) VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBIA DEPOSITATO IL ...

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

Si ritiene non ricorrano le condizioni in quanto l'esecutato [REDACTED]

3) DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO ...

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 pignorato è distinto al catasto fabbricati (NCEU) come:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Selargius	41	3669	21	VIA DANIELE MANIN n. 5-7-9 Piano T	C03	02	74 m ²	Euro: 229,31

CONFINI

Il locale artigianale è al piano terra di un maggior fabbricato ai civici 5-7-9 della via Daniele Manin - Selargius. Il confine sud è con la citata via D. Manin, a est confina con fabbricato di altra proprietà (fg. 41 part. 4095), e a ovest e nord confina con altri sub dello stesso fabbricato.

CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile oggetto di stima in termini di superficie ragguagliata ottenuta dalle misurazioni in occasione del sopralluogo è rappresentata nella tabella sottostante.

Comune di Selargius - NCEU - Foglio 41 - particella 3669 sub 21

Ambienti	Superfici Nette o Ingombri (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie ragguagliata
Forno tondo a legna	5,15			
Forno elettrico	1,83			
Bagno 1	3,50			
Anti bagno 1	2,32			
Anti bagno 2	2,03			
Bagno 2	1,57			
Sala prod. pizze	13,97			
Sala attesa	14,11			
Sala prod. Gastronomica	16,74			
Cucina	13,44			
Totale		86,80	1	86,80
Totale Superficie Commerciale (mq)				86,80

STATO CONSERVATIVO

L'edificio è costruito su fondazioni di tipo continue in calcestruzzo armato, vespaio in pietrame calcareo/siliceo e muri in elevazione in laterizio forato e solai in latero cemento (tipo misto). Il locale artigianale è stato oggetto di intervento edilizio nel 2006 con rinnovo e la messa a norma di tutte le finiture e gli impianti. Complessivamente si presenta in condizioni normali per la vetustà ma sporco e con evidenti segni di incuria dovuto al non utilizzo. In alcuni ambienti sono evidenti segni di umidità dovuti a infiltrazioni proveniente dai locali al piano superiore (altra proprietà). Nel bagno sono evidenti tracce di tracimazioni di acqua fognaria, dal wc principalmente, probabilmente per incapacità della rete fognaria stradale a far fronte agli eventi pluviometrici più intensi o per intasamento/insufficiente capacità del collettore alla rete fognaria stradale, non autonomo ma condiviso con l'intero fabbricato.

PARTI COMUNI

Il fabbricato pignorato non ha parti comuni.

DATI CATASTALI

E' stata ottenuta la visura catastale storica per immobile e la planimetria catastale il 12.04.2023.

L'identificazione attuale al Catasto Fabbricati (NCEU) è:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Selargius	41	3669	21	VIA DANIELE MANIN n. 5-7-9 Piano T	C03	02	74 m ²	Euro: 229,31

L'identificazione attuale al Catasto Terreni è:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
Selargius	41	3669	ENTE URBANO		0	6	38

Pertanto catastalmente il bene identificato nel pignoramento è costituito da un locale artigianale al piano terra della via Manin n. 5-7-9 del Comune di Selargius.

Corrispondenza catastale

Dal raffronto fra l'immobile rilevato in occasione del sopralluogo (21 marzo 2024) e la planimetria catastale si evidenzia che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

4) ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL...

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 erranei 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;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Cronistoria ventennale dei dati catastali periodo 4/11/1998 - 4.11.2018.

Periodo	Dati catastali	Proprietà
Sino al 27/05/2002	Comune di Selargius N.C.E.U. - foglio 41 particella 932 sub1 e 2, e particella 2048.	OMISSIS
Dal 27/05/2002 al 12/06/2002 Demolizione totale	Comune di Selargius N.C.E.U. - foglio 41 particella 932. F/1 di 642 mq	Proprietario in continuità per il periodo dal 10.08.1972 al 16.02.2006,
Dal 12/06/2002 al 25/06/2003 Divisione	Comune di Selargius N.C.E.U. - foglio 41 particella 932 sub 5, F/1 di 258 mq	
Dal 25/06/2003 al 07/09/2005 Variazione per edificazione	Comune di Selargius N.C.E.U. - foglio 41 particella 3644 sub 3, C/1 classe 8, consistenza 67mq, Rendita € 1148,81.	
Dal 07/09/2005 al 16/02/2006 Variazione della destinazione	Comune di Selargius N.C.E.U. - foglio 41 particella 3644 sub 8, C/3, Classe 2, Consistenza 76mq, Rendita € 235,50.	

Dal 16/02/2006 al 11/07/2006	Comune di Selargius N.C.E.U. - foglio 41 particella 3644 sub 8.	
Variazione intestatario		
Dal 11/07/2006 al 29/01/2016	Comune di Selargius N.C.E.U. - foglio 41 particella 3644 sub 8, piano T - consistenza 74 mq , categoria C/3, Classe 2, Rendita € 229,31.	Proprietario in continuità per il periodo dal 16.02.2006 al 29.11.2018 (fine periodo verificato).
Variazione spazi interni		
Dal 29/01/2016 al 29/11/2018 (fine periodo verificato)	Comune di Selargius N.C.E.U. - foglio 41 particella 3669 sub 21, piano T - consistenza 74 mq , categoria C/3, Classe 2, Rendita € 229,31.	
Bonifica identificativo catastale con la soppressione del mapp.3644/8		

L'identificazione riportata nel pignoramento e nella sua nota di trascrizione non era aggiornata alla data del pignoramento, pur avendo in passato indentificato univocamente l'immobile. Lo scrivente ritiene **non** vi sia incertezza assoluta sul bene pignorato.

5) PROCEDA ALL'ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACC....

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;

Non ricorrono le condizioni.

6) INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URB...

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;

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle Tavole e dalle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PUC del Comune di Selargius l'immobile in oggetto ricade nella "zona A2- Centro Storico ", e gli interventi edilizi sono disciplinati dalla variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS), in attuazione dell'art. 52 delle NTA del PPR e dell'art. 9 della LR 28/98, tenuto conto, per i casi previsti dalla norma, della necessità di richiedere l'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04. In caso di interventi interessanti tutto il lotto (manutenzioni straordinarie o ristrutturazioni edilizie) dovranno essere realizzati appositi serbatoi interrati per le acque piovane, al fine di trattenerle nel periodo di massima intensità di pioggia. Per gli interventi di nuova edificazione (compresa la demolizione e ricostruzione) dovranno essere realizzati in ogni lotto appositi serbatoi interrati, per l'accumulo delle acque piovane provenienti dalle coperture, che tramite impianti di adduzione distinti da quelli dell'acqua potabile, consentano utilizzi non potabili, come ad esempio gli scarichi dei bagni e i giardini da innaffiare. Tali serbatoi non sono computati ai fini del rapporto di copertura, in relazione alla verifica delle superfici permeabili. Per quanto d'interesse al caso specifico, oltre alla residenza sono ammessi: esercizi commerciali per la vendita al minuto, attività artigianali non moleste non pericolose e non inquinanti di beni e servizi alle famiglie, pubblici esercizi, uffici e studi privati, autorimesse, strutture associative, sanitarie, sociali e religiose, attività culturali, turistiche, della ricerca, strutture direzionali, di ristoro, per l'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità.

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO MEDIO: E' fissato in 3,00 mc/mq.

RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: è pari al 50%.

ALTEZZA MASSIMA: E' pari a 7,50 m, con 2 piani fuori terra. Per gli interventi di risanamento conservativo non è consentito superare l'altezza media prevalente degli edifici preesistenti computati senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando ammesse, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale. Sotto il profilo altimetrico sono assentibili sfalsamenti tra i piani dei fabbricati contermini, tenuto conto della compatibilità del prospetto dell'edificio in esame con gli edifici contermini di valore storico (se presenti) e comunque considerando il profilo stradale in relazione ai tre lotti adiacenti per ogni lato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile in oggetto è al piano terra di un maggior edificio allo stato attuale su tre livelli ed edificato in base a concessione edilizia n. 7303 del 28.05.1977 nonché successiva concessione in variante del 19.11.1980 n. prot. 9362. A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Selargius è stata estratta copia dell'Autorizzazione Edilizia n.8/2006 rilasciata dal Comune di Selargius il 31.01.2006 e la successiva DIA (Denuncia di Inizio Attività) presentata 16.10.2006 (prot.25352), complete degli allegati, aventi ad oggetto il locale artigianale oggetto di perizia. Dal raffronto fra l'immobile rilevato in occasione del sopralluogo (21 marzo 2024) e le tavole allegate all'Autorizzazione Edilizia n.8/2006, rilasciata dal Comune di Selargius il 31.01.2006, e la successiva DIA (Denuncia di Inizio Attività), presentata 16.10.2006 (prot.25352), si evidenzia una sostanziale conformità dell'immobile. **Con l'accesso agli atti non è stata rilasciata copia dell'agibilità sebbene richiesta.**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costruito su fondazioni di tipo continue in calcestruzzo armato, vespaio in pietrame calcareo/siliceo e muri in elevazione in laterizio forato e solai in latero cemento (tipo misto). Il locale artigianale è stato oggetto di intervento edilizio nel 2006, nel rispetto delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie e della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche ai sensi della L. 13/89.

Esso presenta inoltre le seguenti opere di finitura: intonacatura e pitturazione di pareti, soffitti e controsoffitti, con finitura di buona qualità, pavimentazioni e rivestimenti di tutti gli ambienti (altezze rivestimenti variabili) in ceramica di varie dimensioni. Gli impianti (elettrico, idrico, di climatizzazione) sono sottotraccia. Nel locale sono presenti tre split per la climatizzazione e ventole per l'aerazione forzata in corrispondenza degli infissi sulla strada pubblica. L'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler (80lt) ed è presente la riserva idrica (500 lt) posizionata su mensola ricavata nel WC degli addetti. Entrambi i bagni (per clienti e per addetti) sono dotati di antibagno. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, le porte interne in legno, ed i sanitari in vetrochina. Le condizioni manutentive interne e esterne dell'immobile, nonché quelle statiche, sono da ritenersi standard per la vetustà sebbene al sopralluogo erano evidenti segni di incuria dovuto al non utilizzo.

7) DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ ...

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;

La presente perizia individua un unico lotto, avente ad oggetto un locale artigianale, che si ritiene non ulteriormente frazionabile.

8) SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICHI I NOMINATIVI

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

Il lotto in descrizione è pignorato per l'intero.

TITOLARITÀ

[REDAZIONE]

1000/1000 Piena Proprietà.

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

..

STATO DI OCCUPAZIONE

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);

In occasione del sopralluogo del 21 marzo 2024, l'immobile è risultato libero e l'accesso è avvenuto con l'intervento del Custode nominato. E' stato inoltre intentata la verifica dell'esistenza di contratti di conduzione formalmente costituiti tramite accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (prot. 72802 del 17.04.2023), rimasta inevasa.

10) OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O

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

Si ritiene non ricorrano le condizioni in quanto l'esecutato [REDACTED]

11) INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI

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

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

12) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO,

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;

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici (si allega inventario Terre civiche del Comune di Selargius).

13) DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE, PROCEDENDO AL

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;

STIMA

Si ritiene idoneo stimare il valore di mercato con il ricorso alla metodologia "sintetico - comparativa", che prevede l'individuazione del valore unitario di superficie commerciale attraverso la comparazione ponderata dei prezzi reperibili sulla piazza di riferimento (Selargius) di immobili aventi caratteristiche "ordinarie" per la piazza, applicando opportuni correttivi per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Per insufficienza di dati sulla piazza di riferimento di Selargius si ritiene percorribile estendere su un'area più ampia l'indagine di mercato. Il valore di mercato di un locale artigianale strumentale all'esercizio dell'attività di pizzeria/ristorazione d'asporto nell'area estesa di Selargius è di € 1200,00/m². Si ritiene che la via D. Manini sia da considerarsi ad alto traffico ma la difficoltà di parcheggio si ritiene compensi negativamente e pertanto non si ritiene di dover apportare correttivi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche del locale in oggetto. Pertanto il valore commerciale unitario del locale artigianale in questione è stimato in € 1200,00/m².

La consistenza dell'immobile, come rinvenuto in occasione del sopralluogo, è stata oggetto di precedente trattazione ed è stata precedentemente quantificata con la metodologia delle superfici ragguagliate in 86,80 m² (paragrafo "Consistenza").

Il valore di mercato del locale artigianale è stimato in € 104.160,00 (da € 1200,00€/m² x 86,80 m²).

Si ritiene applicabile la riduzione del valore di mercato del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Si riporta un quadro di sintesi dei valori stimati:

Quadro di sintesi		
Stima locale artigianale	€	104.160,00
Riduzione per assenza garanzia vizi (5%) (-)	-€	5.208,00
Stima totale Lotto	€	98.952,00

Alla stima sopra calcolata si ritiene corretto applicare un arrotondamento per eccesso, e pertanto la stima del lotto in oggetto, dopo defalcazione dell'assenza di garanzia per vizi e arrotondamento è determinata in **€ 99000,00 (euro NOVANTANOVEMILA/00)**.

14) ACQUISISCA INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE

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;

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUNTENZIONE

Non sono stati riscontrati costi con ricorrenze prestabilite e preventivamente computabili, né procedimenti giudiziari in corso aventi ad oggetto il bene pignorato.