

# Tribunale Ordinario di Cagliari

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
Consulenza trasmessa alle parti:  
- al debitore;  
- al creditore;  
Il 21/10/23.

ASTE GIUDIZIARIE.IT

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

### R.Es. n.71/2021

Contro: \*\*omissis\*\*

Promosso da: \*\*omissis\*\*

creditore intervenuto: \*\*omissis\*\*

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Gonario Farci



ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
Dott. Ing. GONARIO FARCI  
N. 3393

Ottobre 2023

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
STUDIO DI INGEGNERIA FARCI  
ing.GONARIO FARCI, Cagliari Via d.Pineta 44, 070.302003/328.9559919, gfstudioing@gmail.com, gonario.farci@ingpec.eu - www.jgfarcistudio.it



# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

## Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Ruolo Esecuzioni n.71/2021

contro: \*\*omissis\*\*

promosso da: \*\*omissis\*\*, creditore intervenuto: \*\*omissis\*\*



### CONSULENZA TECNICA

c.t.u.: ing.Gonario Farci

§ 1.	INGIUNZIONE.....	3
§ 2.	PREMESSA: IL BENE SOGGETTO A PIGNORAMENTO.....	7
§ 3.	RICHIESTA n.1 DELL'INGIUNZIONE - INVIO ALL'ESECUTATO DELL'INFORMATIVA PER IL DEBITORE.....	9
§ 4.	RICHIESTE n.2a/c - DELL'INGIUNZIONE - INQUADRAMENTO CATASTALE - PROVENIENZA AL VENTENNIO - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO - ATTO DI PROVENIENZA - STATO CIVILE DELL'ESECUTATO.....	9
§ 5.	RICHIESTA n.3 DELL'INGIUNZIONE - DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	14
§ 6.	RICHIESTA n.4 DELL'INGIUNZIONE - CONFORMITÀ DEL BENE "DI FATTO" RISPETTO A QUELLO DESCRITTO NEL PIGNORAMENTO.....	20
§ 7.	RICHIESTA n.5 DELL'INGIUNZIONE - EVENTUALE NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI.....	20
§ 8.	RICHIESTA n.6 DELL'INGIUNZIONE - UTILIZZAZIONE SECONDO LO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE - LA CONFORMITÀ EDILIZIA E L'AGIBILITÀ.....	21
§ 9.	RICHIESTA n.7 DELL'INGIUNZIONE - POSSIBILITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI.....	22
§ 10.	RICHIESTA n.8 DELL'INGIUNZIONE - IN CASO DI PIGNORAMENTO PRO QUOTA.....	23
§ 11.	RICHIESTE n.9/10 DELL'INGIUNZIONE - SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO.....	23
§ 12.	RICHIESTE n.11/12 DELL'INGIUNZIONE - ESISTENZA DI VINCOLI - ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.....	23
§ 13.	RICHIESTA n.13 DELL'INGIUNZIONE - STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.....	24
§ 14.	RICHIESTA n.14 DELL'INGIUNZIONE - SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE.....	27
§ 15.	RICHIESTA n.15 DELL'INGIUNZIONE - CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE.....	27
§ 16.	CONCLUSIONI.....	29

#### ALLEGATI

AIIA	Rappresentazione grafica dell'immobile allo stato attuale	AIIE	Documentazione del progetto con concessione edilizia
AIIB	Documentazione fotografica	AIIF	Verbale della visita peritale
AIIC	Visura e planimetria catastale	AIIG	Note delle ispezioni ipotecarie
AIID	Atto di provenienza (atto di acquisto dell'immobile)	AIIH	Certificato dello Stato Civile
AIII	Atti di compravendita di immobili comparabili		



File .pdf strutturato con segnalibri e richiami ipertestuali: segnalati in colore blu



## § 1. INGIUNZIONE

Con provvedimento del 07/09/2022 il *Giudice Flaminia IELO* ha nominato il sottoscritto professionista quale *consulente tecnico d'ufficio* nel procedimento in oggetto (giuramento mediante procedura telematica del 03/10/2022).

L'incarico è qui di seguito trascritto: “...

1. **provveda** - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
2. 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;
  - 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;
  - 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'art.30 del D.P.R. n.380/2001, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
  - 2.d **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti), segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
  - 2.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.;
3. **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
4. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:



- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
5. **proceda** - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; **proceda** ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
6. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46 comma 5° del D.P.R. n.380/2001 e 40 comma 6° della L. n.47/1985 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art.40 della L. n.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'art.40 comma 6° della L. n.47/1985, ovvero dall'art.46 comma 5° del D.P.R. n.380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** se, ai fini dell'applicazione dell'art.34 D.P.R. n.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. n.1078/1940;
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’art.567, 2° 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) **allegghi** 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);
- c) **allegghi** 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 procedenti 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'art.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 nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it";
- 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. ”.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## § 2. PREMESSA: IL BENE SOGGETTO A PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento (trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio provinciale "Territorio" Cagliari, dell'Agenzia delle Entrate - ex Conservatoria dei RR.II. - in data 31/03/2021 n.01, reg.gen.9666 reg.part.7169) riguarda il bene immobile così descritto:

“ in Comune di Carbonia: fabbricato ad uso civile abitazione al piano terra della via Veneto n.78, composto da ingresso, cinque camere, cucina, bagno, corridoio ed una veranda coperta, confinante con passaggio comune per due lati e con la via Veneto, con annessi pertinenziali due posti auto siti nei cortile confinanti con proprietà IACP per due lati e con proprietà *\*\*omissis\*\** o loro successivi aventi causa.

Detta unità immobiliare risulta così censita, al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 28 mappale 744 sub.2, categoria A, classe 1, vani 6,5, RC 402,84 euro e mappale 4394 sub.1 graffiati tra loro ”.

La visita peritale ha confermato la corrispondenza degli estremi catastali, citati nell'atto di pignoramento, con l'immobile: a meno del civico che risulta essere il 74 (anziché il 78).

Il debitore è *\*\*omissis\*\** (cod. fisc. *\*\*omissis\*\**).

Il bene è **pignorato per intero**.

Il debitore gode della **piena proprietà** del bene in virtù di:

- **accettazione tacita di eredità**: trascritta ai nn. 39090/27435 in data 03/12/2009; a favore di *\*\*omissis\*\** (1/3 di proprietà del bene) e contro *\*\*omissis\*\**;
- **accettazione tacita di eredità**: trascritta ai nn. 39091/27436 in data 03/12/2009; a favore di *\*\*omissis\*\** (1/9 di proprietà del bene) e contro *\*\*omissis\*\**;
- **atto di compravendita di 5/9 del bene** (rif. Allegato D): a rogito notaio *\*\*omissis\*\** del 29/05/2008 rep.20760 racc.9421, trascritto a Cagliari il 06/06/2008, reg.gen.20193



reg.part. 13792.

Gli **estremi catastali** dell'immobile pignorato sono (rif. **Allegato C**, contenente la **visura** e la **planimetria catastale**):

*Catasto Fabbricati, Comune di Carbonia*

*Appartamento Foglio 28, Particella 744, Sub.2, Categoria A3, Classe 1, Consistenza 6,5 vani,*

*Superficie Catastale totale 133 mq (totale escluse aree scoperte 126 mq),  
rendita 402,84 €, indirizzo Via Veneto n.74 Piano T.*

*Garage e tettoia Foglio 28, Particella 4394, Sub.1. Graffati tra loro.*



*Il retro della palazzina in cui è compreso, al piano terra, l'appartamento.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**§ 3. RICHIESTA n.1 DELL'INGIUNZIONE - INVIO ALL'ESECUTATO  
DELL'INFORMATIVA PER IL DEBITORE.**

L'informativa per il debitore - secondo lo schema predisposto dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
è stata trasmessa all'esecutato ed al legale di parte.



*Il fronte della palazzina in cui è compreso, al piano terra, l'appartamento.*

**§ 4. RICHIESTE n.2a/e DELL'INGIUNZIONE - INQUADRAMENTO CATASTALE -  
PROVENIENZA AL VENTENNIO - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NEL  
VENTENNIO - ATTO DI PROVENIENZA - STATO CIVILE DELL'ESECUTATO.**

Si è verificata - prima di ogni altra attività - la completezza della documentazione agli  
atti, con specifico riferimento al 2° c. dell'art.567 del Codice di Procedura Civile<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.



Il Ctu ha provveduto ad espletare le dovute ricerche presso l'*Ufficio del Catasto* (rif. **Allegato C**) e presso l'*Ufficio dei Registri Immobiliari* (rif. **Allegato G**), al fine di documentare e verificare la *situazione catastale* e quella delle *trascrizioni* e delle *iscrizioni pregiudizievoli*.

Agli atti è presente il *certificato notarile*; le ricerche svolte dal Ctu, presso i suddetti uffici, non hanno evidenziato elementi diversi da quelli in esso contenuti.

Presso il notaio rogante si è tratta copia dell'atto di provenienza (rif. **Allegato D**).

### INQUADRAMENTO CATASTALE AL VENTENNIO

Gli **estremi catastali** dell'immobile pignorato sono (rif. **Allegato C**, contenente la **visura** e la **planimetria catastale**):

*Catasto Fabbricati, Comune di Carbonia*

*Appartamento Foglio 28, Particella 744, Sub.2, Categoria A3, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale totale 133 mq (totale escluse aree scoperte 126 mq), rendita 402,84 €, indirizzo Via Veneto n.74 Piano T.*

*Garage e tettoia Foglio 28, Particella 4394, Sub.1. Graffati tra loro.*

L'immobile pignorato è descritto sommariamente nel capitolo 2.

### PROVENIENZA AL VENTENNIO

- **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** (rif. All.G "Note delle ispezioni ipotecarie": nota 1)

trascrizione: *a Cagliari il 25/09/1993 reg.gen. n.21547 reg.part. n.15188.*

bene in oggetto: *immobile che coincide con quello pignorato.*

porzione del bene: *intera.*

a favore di: *\*\*omissis\*\* (cod.fisc. **\*\*OMISSIS\*\***) per il diritto di proprietà con quota 1/3; **\*\*omissis\*\*** (cod.fisc. **\*\*OMISSIS\*\***) per il diritto di proprietà con quota 1/3; **\*\*omissis\*\*** (cod.fisc. **\*\*OMISSIS\*\***) per*



*il diritto di proprietà con quota 1/3.*

contro: *\*\*omissis\*\* (cod.fisc. **\*\*OMISSIS\*\***) per il diritto di proprietà con quota 1/1.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

• **ATTO DI COMPRAVENDITA** (rif. All.G "Note delle ispezioni ipotecarie": nota 2)

trascrizione: *a Cagliari il 06/06/2008 reg.gen. n.20193 reg.part. n.13792.*

bene in oggetto: *immobile che coincide con quello pignorato.*

porzione del bene: *5/9 corrispondenti alla quota indivisa intestata a **\*\*omissis\*\*** e **\*\*omissis\*\***.*

a favore di: ***\*\*omissis\*\*** (cod.fisc. **\*\*OMISSIS\*\***) per il diritto di proprietà con quota 5/9.*

contro: ***\*\*omissis\*\*** (cod.fisc. **\*\*OMISSIS\*\***) per il diritto di proprietà con quota 4/9; **\*\*omissis\*\***, (cod.fisc. **\*\*omissis\*\***) per il diritto di proprietà con quota 1/9.*

osservazioni: ***\*\*omissis\*\*** risulta già titolare, per 4/9 di quota ideale, dell'immobile in oggetto. (la quota 1/3 afferisce alla successione del padre **\*\*omissis\*\*** e la quota 1/9 afferisce alla successione della madre **\*\*omissis\*\***;  $1/3+1/9 = 4/9$ )*

• **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** (rif. All.G "Note delle ispezioni ipotecarie": nota 3)

trascrizione: *a Cagliari il 17/06/2009 reg.gen. n.18613 reg.part. n.13173.*

bene in oggetto: *immobile che coincide con quello pignorato.*

porzione del bene: *1/3 corrispondente alla quota indivisa intestata a **\*\*omissis\*\***.*

a favore di: ***\*\*omissis\*\*** (cod.fisc. **\*\*OMISSIS\*\***) per il diritto di proprietà con quota 1/3; **\*\*omissis\*\*** (cod.fisc. **\*\*OMISSIS\*\***) per il diritto di proprietà con quota 1/3; **\*\*omissis\*\***, (cod.fisc. **\*\*omissis\*\***) per il*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*diritto di proprietà con quota 1/3.* (l'atto riporta per ciascuno di questi intestatari la quota 1/3, ma siccome **\*\*omissis\*\*** era intestataria di 1/3 del bene, si sarebbe dovuta indicare per ciascuno degli intestatari la quota di 1/9)

contro: **\*\*omissis\*\*** (cod.fisc. **\*\*OMISSIS\*\***) per il diritto di proprietà con quota 1. (l'atto riporta la quota 1/1, ma **\*\*omissis\*\*** era intestataria di 1/3 del bene)

• **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** (rif. All.G "Note delle ispezioni ipotecarie": nota 4)

trascrizione: a Cagliari il 03/12/2009 reg.gen. n.39090 reg.part. n.27435.

bene in oggetto: *immobile che coincide con quello pignorato.*

porzione del bene: *intera.*

a favore di **\*\*omissis\*\*** (cod.fisc. **\*\*OMISSIS\*\***), per il diritto di proprietà con quota 1/3; **\*\*omissis\*\*** (cod.fisc. **\*\*OMISSIS\*\***), per il diritto di proprietà con quota 1/3; **\*\*omissis\*\*** (cod.fisc. **\*\*OMISSIS\*\***), per il diritto di proprietà con quota 1/3.

contro: **\*\*omissis\*\*** (cod.fisc. **\*\*OMISSIS\*\***), per il diritto di proprietà con quota 1/1.

osservazioni: *si precisa che detta formalità viene presentata in dipendenza della trascrizione pubblicata presso codesta conservatoria in data 06/06/2008 ai nn.20193/13792.*

• **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** (rif. All.G "Note delle ispezioni ipotecarie": nota 5)

trascrizione: a Cagliari il 03/12/2009 reg.gen. n.39091 reg.part. n.27436.

bene in oggetto: *immobile che coincide con quello pignorato.*

porzione del bene: *1/3 corrispondente alla quota indivisa intestata a **\*\*omissis\*\***.*

a favore di: **\*\*omissis\*\*** (cod.fisc. **\*\*OMISSIS\*\***), per il diritto di proprietà con



quota 1/9; *\*\*omissis\*\** (cod.fisc. *\*\*OMISSIS\*\**), per il diritto di proprietà con quota 1/9; *\*\*omissis\*\**, (cod.fisc. *\*\*omissis\*\**), per il diritto di proprietà con quota 1/9.

contro: *\*\*omissis\*\** (cod.fisc. *\*\*OMISSIS\*\**), per il diritto di proprietà con quota 3/9.

osservazioni:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

si precisa che detta formalità viene presentata in dipendenza della trascrizione pubblicata presso codesta conservatoria in data 06/06/2008 ai nn.20193/13792.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

### • IPOTECA VOLONTARIA (rif. All.G "Note delle ispezioni ipotecarie": nota 6)

trascrizione: a Cagliari, in data 06/06/2008 reg.gen. 20194 reg.part. 3886.

bene in oggetto: immobile che coincide con l'immobile pignorato.

porzione del bene:

intera.

a favore di:

*\*\*omissis\*\** con sede in Bergamo, cod.fisc. *\*\*omissis\*\**.

contro:

*\*\*omissis\*\** (cod.fisc. *\*\*OMISSIS\*\**), per il diritto di proprietà con quota 1/1.

osservazioni: concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 92.000 da restituire in anni 35, con ipoteca per € 138.000.

### • VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (rif. All.G "Note delle ispezioni ipotecarie": nota 7)

trascrizione: a Cagliari, in data 31/03/2021, reg.gen. 9666 reg.part. 7169.

bene in oggetto: immobile che coincide con l'immobile pignorato.

porzione del bene:

intera.



a favore di: **\*\*omissis\*\***; con sede in Bergamo, cod.fisc. **\*\*omissis\*\***.

contro: **\*\*omissis\*\*** (cod.fisc. **\*\*OMISSIS\*\***), per il diritto di proprietà con quota 1/1.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### ATTO DI PROVENIENZA

- **Accettazione tacita di eredità**: trascritta ai nn. 39090/27435 in data 03/12/2009; a favore di **\*\*omissis\*\*** (1/3 di proprietà del bene) e contro **\*\*omissis\*\***;
- **accettazione tacita di eredità**: trascritta ai nn. 39091/27436 in data 03/12/2009; a favore di **\*\*omissis\*\*** (1/9 di proprietà del bene) e contro **\*\*omissis\*\***.
- **atto di compravendita di 5/9 del bene** (rif. Allegato D): a rogito notaio **\*\*omissis\*\*** del 29/05/2008 rep.20760 racc.9421, trascritto a Cagliari il 06/06/2008, reg.gen.20193 reg.part.13792.

### STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI

All'Ufficio dello Stato Civile l'esecutata risulta divorziata, inoltre risulta iscritta nella famiglia anagrafica composta con altra persona; il '*Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia*' - riportato nell'**Allegato H** - attesta che l'immobile è residenza di questa famiglia.

### § 5. RICHIESTA n.3 DELL'INGIUNZIONE - DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.

Si veda la **documentazione grafica** (allegato A) e la **documentazione fotografica** (allegato B), prodotte a completamento della relazione tecnica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



L'**immobile pignorato** è indicato schematicamente nel capitolo 2 e più dettagliatamente descritto nel prosieguo.



### Descrizione delle condizioni al contorno dell'immobile

L'immobile pignorato è un quadrivano posto al piano terra di una palazzina sviluppata su due piani, dotato di due vani autorimessa compresi nel lotto del fabbricato.

La palazzina è ubicata non distante dal margine settentrionale del centro urbano, ma in cinque minuti in automobile - o in venti minuti a piedi - si raggiunge la centrale Piazza Roma; il contesto è residenziale, con prevalenza di costruzioni basse.

A distanza pedonale sono presenti alcuni servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, scuola media, negozi di generi alimentari e di beni di prima necessità); la rete viaria è comoda e la posizione dell'immobile consente di raggiungere facilmente gli assi stradali extraurbani.

Il contorno urbano è interessato da medio traffico veicolare ed è vissuto da una percorrenza di pedoni non numerosa; lo spazio disponibile per 'parcheggio libero' delle autovetture è scarso; la densità edilizia è media; sono presenti pochi 'spazi di relazione': quali piazze e zone verdi.

Complessivamente lo sviluppo urbanistico ed edilizio che si è attuato nella zona ha conferito alla stessa un **livello di qualificazione ambientale medio - medio/basso**.



## Il rilievo e la restituzione grafica

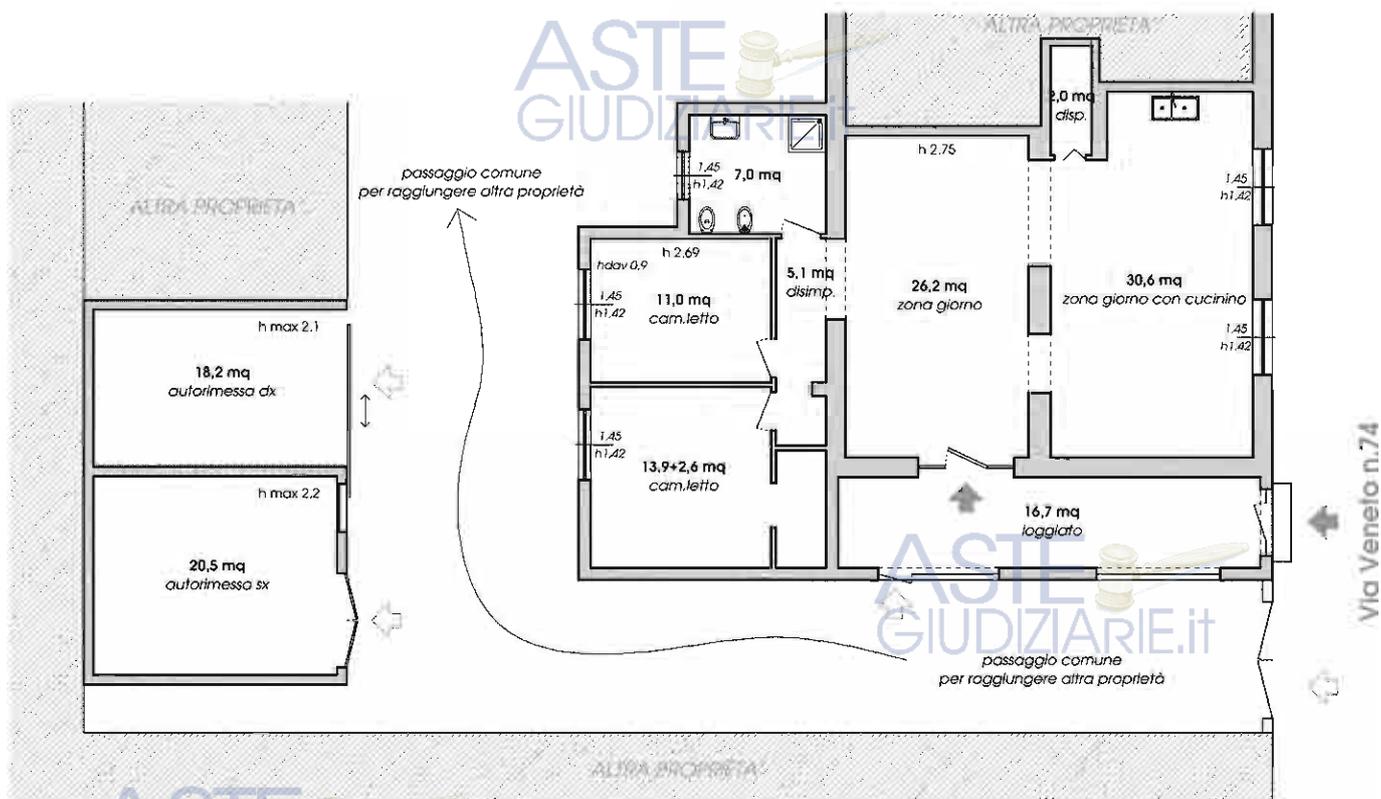
I luoghi interessati dalla consulenza tecnica sono stati oggetto di rilievo metrico - che ha evidenziato le differenze di esecuzione rispetto al progetto assentito - e fotografico - per documentare i luoghi con immagini -.

## Descrizione dell'immobile pignorato

L'immobile pignorato è un appartamento situato al piano terra di una maggiore palazzina sviluppata su due piani; costituiscono pertinenza del quadrivano due vani autorimessa posti nel lotto del fabbricato e raggiunti da uno stradello in comune con terzi.

Gli estremi catastali dell'immobile sono stati riportati nei precedenti capitoli 2 e 3.

*La planimetria dell'appartamento, comprese le due autorimesse.*



La definizione dei **confini** del bene è riportata nel disegno del rilievo.



La *superficie coperta* (ossia la superficie dell'immobile racchiusa dal filo esterno dei muri perimetrali di proprietà e dal filo passante per la mezzeria dei muri in comproprietà) - in altri termini: il *sedime* del fabbricato - è pari a **117,6 mq**; la *superficie utile* (ossia la superficie calpestabile) è pari a **98,4 mq**; l'*altezza utile* degli ambienti (ossia l'altezza pavimento/soffitto) è **2,69 / 2,75 m**.



L'immobile è dotato di **due autorimesse** - ampie 20,5 e 18,2 mq -.

Si accede all'appartamento attraversando longitudinalmente un *loggiato* (16,7 mq); si è introdotti nella zona giorno: suddivisa in due ambienti - destinati a *soggiorno* (26,2 mq) ed a *pranzo*, dotato di *zona cucina* (30,6 mq) e dispensa (2,0 mq) -; l'attigua zona notte consta di due vani (11,0 mq e 16,5,0 mq) ed un bagno (7,0 mq).



Il fabbricato è databile al 1973/'74; l'ultima ristrutturazione assentita dell'appartamento è del 2006, ma ulteriori modifiche sono state apportate agli interni negli ultimi anni.

#### LA STRUTTURA PORTANTE

La **struttura portante** dell'abitazione è prevalentemente in muratura; i solai sono in laterocemento; i divisori interni sono realizzati con elementi in laterizio; le pareti ed i soffitti sono intonacati con rasatura al civile e tinteggiati; le pareti esterne sono tinteggiate.

Anche la struttura portante l'autorimessa è in muratura, coperta in lastre ondulate di eternit.



#### GLI ESTERNI

Le strutture e gli apparati esterni della palazzina presentano uno stato di conservazione



che abbisognerebbe di un esteso intervento di manutenzione.

La semplice configurazione del fabbricato originario è stata modificata nel tempo da interventi spesso poco coerenti, risolti con finiture disomogenee. L'autorimessa presenta uno stato di conservazione mediocre.



Le due autorimesse.

#### GLI INTERNI

La distribuzione planimetrica è semplice e funzionale.

E' sconveniente che la finestre si affaccino direttamente sulla pubblica via e su un passaggio interno ad uso terzi.

I materiali usati per le finiture interne sono semplici e di poco pregio; lo stato di conservazione generale delle strutture, degli apparati interni e degli impianti è - in media - discreto.





*La zona giorno dell'appartamento.*

Interventi di rinnovamento svolti negli interni negli ultimi anni hanno uniformato ed ammodernato l'aspetto dell'appartamento - rispetto agli esterni che, si ripete, mostrano un stato di obsolescenza e disarmonia -.

**Caratteristiche comuni ai vani dell'immobile**

Soffitti: rasati e tinteggiati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Pareti: rasate e tinteggiate.

Pavimenti: in monocottura di ceramica, 45x45 cm; di unico tipo su tutto l'appartamento.

Pareti degli ambienti di servizio: rivestite in piastrelle di ceramica.

Serramenti interni: porte in legno tamburato ed impiallacciato.

Serramenti esterni: finestre e portefinestre in alluminio effetto legno; pannellature in vetrocamera; oscuramento con persiane.

Sanitari: in vetrochina bianca; rubinetteria per erogazione di acqua fredda e calda in ottone cromato, con distribuzione miscelata; acqua calda prodotta da scaldabagno.

Impianto elettrico: incassato con punti luce, interruttori e prese di corrente.

Impianto idrico e di smaltimento delle acque: incassato.

Impianto di condizionamento termoambientale: assente.

#### GIUDIZIO SULL'IMMOBILE

L'immobile valutato nella sua complessità - contesto urbano e condizioni di stato: in esterni ed in interni -, si ritiene possa interessare e soddisfare un **discreto bacino di utenti**: che ricerchino un'abitazione di tipo popolare. In particolare questa ha il vantaggio di essere posizionata al piano terra, di godere dell'ampio loggiato e delle due autorimesse.

#### § 6. RICHIESTA n.4 DELL'INGIUNZIONE - CONFORMITÀ DEL BENE "DI FATTO" RISPETTO A QUELLO DESCRITTO NEL PIGNORAMENTO

Svolti l'esame della documentazione agli atti e la visita peritale, si attesta la sostanziale conformità del bene "di fatto" rispetto a quello descritto nel pignoramento; a meno del numero civico: che risulta essere il 74, anziché il 78; ed a meno della configurazione dei divisori interni, mutata nel 2006.

#### § 7. RICHIESTA n.5 DELL'INGIUNZIONE - EVENTUALE NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI

La situazione catastale indicata negli atti del procedimento immobiliare corrisponde alla situazione catastale rilevata presso l'Ufficio del Catasto (rif. **Allegato C**: visura e planimetria

catastale; richieste dal Ctu), **a meno di difformità interne** nella configurazione di taluni ambienti: in quanto le opere di ristrutturazione operate nell'immobile nel 2006 non vennero denunciate in Catasto; pertanto sarebbe necessario presentare un aggiornamento catastale per rendere la planimetria aderente all'effettiva configurazione dei luoghi.

## § 8. RICHIESTA n.6 DELL'INGIUNZIONE - UTILIZZAZIONE SECONDO LO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE - LA CONFORMITÀ EDILIZIA E L'AGIBILITÀ

L'immobile - secondo la zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale - è ubicato nella **zona A** (centro storico), sottozona A2.1 (*"modifiche riconoscibili": sono porzioni edificate con compresenza di elementi e tessuti conservativi e caratterizzanti e di componenti più o meno forti di modificazione, comunque non tale da alterare il carattere di fondo del sistema*).

Al fine di valutare la conformità edilizia dell'immobile, sono state svolte le dovute ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Sono state reperite (rif. **Allegato E**) n.4 pratiche:

- **Licenza edilizia** n.719/1972: esecuzione di veranda sul fronte laterale del fabbricato;
- **Licenza edilizia** n.253-188/1975: ampliamento volumetrico / modifiche copertura / recinzione;
- **Relazione di asseverazione opere interne**: prot.7845 del 08/03/2006 e prot.27084 del 20/09/2006;
- **Concessione in sanatoria**: n.17/2008, di cui alla domanda n.2018/1986 relativa a due autorimesse di pertinenza dell'abitazione F 28 map 744 sub 2.



In loco è stata svolta la verifica del rispetto delle previsioni contenute nei progetti assentiti; si rilevano delle difformità (variazioni distributive interne e variazioni della sagoma edilizia, queste ultime senza aumento di volumetria; rif. **tav.3/4 dell'Allegato A)** sanabili con un accertamento di conformità (art.36 DPR n.380/2001).

Il costo complessivo di questa pratica (comprese le spese tecniche) lo si stima in circa 3.500 €.



**Non è stato reperito il certificato di abitabilità** (non risulta nella pratica comunale).

In merito si segnala che la zona giorno risulta deficitaria rispetto ai parametri di aeroilluminazione stabiliti dal *Decreto Ministeriale del Luglio 1975 (Ministero della Sanità, altezza minima e requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione)*; si potrebbe ovviare a questo aspetto aprendo una finestra sul loggiato, oppure sostituendo il portoncino opaco dell'ingresso con una portafinestra.

Il costo di sostituzione del serramento lo si valuta in circa 1.500 €.



Il **costo delle attività di sanatoria** ammonta a circa **5.000 €** (3.500 € accertamento di conformità + 1.500 € nuovo serramento): esso verrà **decurtato dalla stima del valore di mercato**.

## § 9. RICHIESTA n.7 DELL'INGIUNZIONE - POSSIBILITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

Si ritiene che non sussistano le condizioni per porre in vendita il bene pignorato in più lotti.



**§ 10. RICHIESTA n.8 DELL'INGIUNZIONE - IN CASO DI PIGNORAMENTO PRO QUOTA**

Il bene in argomento non è pignorato pro quota.

Come detto nel precedente capitolo 9, si ritiene che il bene non sia comodamente divisibile.

**§ 11. RICHIESTE n.9/10 DELL'INGIUNZIONE - SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO**

L'immobile pignorato è abitato dal debitore e dalla sua famiglia.

L'immobile non è dato in locazione a terzi, né lo è alcuna sua parte.

**§ 12. RICHIESTE n.11/12 DELL'INGIUNZIONE - ESISTENZA DI VINCOLI - ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

Sull'immobile pignorato non grava alcun tipo di vincolo - di inalienabilità o di indivisibilità - di carattere artistico, storico o alberghiero.

Né su esso gravano diritti quali censo, livello o uso civico.

La parte esecutata è proprietaria del bene pignorato in virtù di:

- **accettazione tacita di eredità**: trascritta ai nn. 39090/27435 in data 03/12/2009; a favore di *\*\*omissis\*\** (1/3 di proprietà del bene) e contro *\*\*omissis\*\**;



- **accettazione tacita di eredità**: trascritta ai nn. 39091/27436 in data 03/12/2009; a favore di *\*\*omissis\*\** (1/9 di proprietà del bene) e contro *\*\*omissis\*\**.
- **atto di compravendita di 5/9 del bene** (rif. Allegato D): a rogito notaio *\*\*omissis\*\** del 29/05/2008 rep.20760 racc.9421, trascritto a Cagliari il 06/06/2008, reg.gen.20193 reg.part.13792.



## § 13. RICHIESTA n.13 DELL'INGIUNZIONE - STIMA DEL VALORE

### COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

#### Metodologie estimative

*Stimare* un bene significa esprimere un giudizio di valore sul bene. Questo giudizio è una previsione fondata su giudizi di equivalenza tra beni economici. Questa equivalenza è impostata sulla comparazione ed è basata su termini statistici e di matematica finanziaria.

Per *valore di mercato* o *valore commerciale* di un bene si intende la più probabile quantità di denaro con cui in un atto di compravendita può essere scambiato il bene.

I diversi metodi usati per effettuare una stima sono accomunati da una stessa base concettuale che risiede nella comparazione. La comparazione viene portata avanti considerando dei beni campione, i quali devono essere confrontabili con il bene in esame, quindi analoghi al bene oggetto di stima (analogie tipologiche, strutturali, dimensionali) e devono essere di prezzo noto (prezzo riferito al tempo ed al luogo oggetto della stima); i parametri di comparazione devono essere capaci di qualificare il bene campione in relazione allo scopo della stima.

I *metodi di comparazione* possono essere *diretti (sintetici)* o *indiretti (analitici)*: si distinguono per il modo in cui viene operato il confronto.

Il *metodo di comparazione diretto* raffronta in modo esplicito ed immediato parametri rappresentativi delle capacità economiche e produttive dei beni a confronto.

Il *metodo di comparazione indiretto* effettua la comparazione tra parametri che, opportunamente elaborati, consentono di pervenire al più probabile valore del bene economico.

#### Stima diretta

Si è ritenuto opportuno valutare l'immobile in argomento con il criterio della *stima diretta*.



Valutato il mercato immobiliare per beni analoghi in Carbonia, tenuto conto delle caratteristiche di comparazione e delle peculiarità dell'immobile (rif. Capitolo 4, in particolare le pagg.15/20), si è stabilito congruo il valore a metro quadrato di superficie commerciale in euro 900 (**900 €/mq**).

Per avere indicazioni sui valori correnti nel mercato carboniese di beni con caratteristiche analoghe all'immobile in argomento, sono state fatte delle ricerche con software dedicati alla ricerca di *'beni comparabili di prezzo noto'* - ossia attestato da atto pubblico di compravendita -, e presso enti ed agenzie immobiliari locali; le indicazioni di queste ultime sono state poi vagliate, al fine di considerare le sole ritenute attendibili. In particolare: *Osservatorio Prezzi degli Immobili dell'Agenzia del Territorio, Abitare 2000, Immobiliare Mattesu, EasyImmobiliare*, altre; bollettini cartacei ed on line.

In particolare sono state **reperite sei recenti compravendite di immobili simili** all'immobile oggetto di perizia; si riportano i dati:

- Via Lombardia n.24, p.t. - F 28 Map 769 sub.1 cat.A3 ~ 160 mq commerciali - costruzione ante 1967 >>> **90.000 €** (nov. '21), corrispondente a **~560 €/mq** - rif. **Allegato I**;
- Via Romagna n.29, 1° p. - F 28 Map 552 sub.5 cat.A3 ~ 178 mq commerciali - costruzione ante 1967 >>> **98.000 €** (mar. '22), corrispondente a **~550 €/mq** - rif. **Allegato I**;
- Via Vittorio Veneto n.118, 1° p. - F 28 Map 521 sub.5 cat.A4 ~ 119 mq commerciali - costruzione ante 1967 >>> **70.000 €** (mag. '22), corrispondente a **~590 €/mq** - rif. **Allegato I**;
- Via Vittorio Veneto n.149/151, p.t. - F 28 Map 692 sub.5 cat.A4 ~ 183 mq commerciali - costruzione ante 1967 >>> **102.500 €** (nov. '22), corrispondente a **~560 €/mq** - rif. **Allegato I**;
- Via Romagna n.13, p.t. - F 28 Map 536 sub.1 cat.A4 ~ 123 mq commerciali - costruzione ante 1967 >>> **90.000 €** (mar. '23), corrispondente a **~730 €/mq** - rif. **Allegato I**;

Confrontato il *valore medio unitario* (600 €/mq) - corrispondente alle compravendite documentate da questi atti notarili - con il *valore unitario medio di mercato* (850 €/mq) che si può trarre dal **mercato immobiliare carboniese** - attraverso contatti con agenzie immobiliari e con l'analisi delle pubblicità immobiliari -: si osserva una discrepanza tra i due valori.

Considerato che l'immobile oggetto di stima presenta delle peculiarità e delle finiture migliori rispetto agli immobili visionati nelle pubblicità immobiliari; tenuto conto che dagli atti di compravendita non si evince quali siano le caratteristiche del bene in ordine alle condizioni di stato, alle finiture ed agli altri aspetti che danno valore ad un immobile; si ritiene di dover stimare il valore unitario di mercato dell'immobile in argomento in 900 €/mq.





*Immobile in argomento ed immobili di cui si è reperito un recente atto di compravendita.*

La *superficie commerciale* - nel caso in oggetto - è uguale alla superficie lorda (ossia la superficie coperta, descritta in precedenza - rif. Capitolo 4 - ed indicata nell'allegato grafico: 117,6 mq), più una quota della superficie del loggiato e dei posti auto.

La letteratura tecnica è solita usare tale metodo per poter fare riferimento ad un unico valore di superficie: vengono indicati - per i diversi spazi accessori - dei coefficienti che, moltiplicati per la *superficie effettiva*, danno la *superficie relativa*.

RIFERIMENTO	SUPERFICIE EFFETTIVA	COEFF.	SUPERFICIE RELATIVA
- sup.lorda	117,6 mq	1,0	117,6 mq x 1,0 = <b>117,6 mq</b>
- loggiato	16,7 mq	0,35	16,7 mq x 0,35 = <b>5,8 mq</b>
- autorimessa sx.	20,5 mq	0,5	20,5 mq x 0,5 = <b>10,2 mq</b>
- autorimessa dx	18,2 mq	0,25	18,2 mq x 0,25 = <b>4,6 mq</b>
			<b>totale 138,2 mq</b>



La *superficie commerciale relativa* è dunque uguale a 138,2 mq.

Il valore di mercato dell'immobile - secondo la stima diretta - è:

$V_{\text{stima diretta}} = 138,2 \text{ mq} \times 900 \text{ €/mq} = 124.000 \text{ €}$  valore arrotondato, a cui vanno **dedotte le**

**spese di sanatoria:** valutate in 5.000 euro (rif. parag. 8) > > > **119.000 €** (centodicianovemila euro).

Concludendo, il **valore dell'immobile** è valutato in **centodicianovemila euro**.

#### § 14. RICHIESTA n.14 DELL'INGIUNZIONE - SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Considerando anche il maggiore immobile in cui è compreso l'appartamento, nel quale non si è costituito un *condominio*: non esistono spese fisse di gestione e di manutenzione.

#### § 15. RICHIESTA n.15 DELL'INGIUNZIONE - CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE



TRIBUNALE DI

Cagliari

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente	**omissis**		
Debitore	**omissis**		
Titolo	Mutuo Ipotecario		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€ 99.493,10	
<b>Pignoramento</b>	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	9666	7169	di data 31/03/2021
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		12/02/2021
Decreto ingiuntivo	Sentenza	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	
<b>Iscrizione a ruolo</b>	Data deposito nota iscriz.		11/11/2020
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	1 si
<b>Documentazione depositata</b>		precetto	1 si
		atto di pignoramento	1 si
		nota di trascrizione	1 si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
<b>Istanza di vendita</b>			
Scadenza in festivo?	no	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	24/03/2021
<b>Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.</b>	Data dep. documentazione		
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	no
si	no	non prevista	1
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)	si		
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
<b>Individuazione beni pignorati</b>	Appartamento a autorimessa in Carbonia, Foglio 28, Partic.744, Sub.2 + Partic.4394, Sub.1		
	Nome		(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.			no
si			no
no			no
Notifica ex art.599 c.p.c.	Nome		(si/no)
			no
			no
Annotazione altri pignoramenti	Nome		
	no		



## § 16. CONCLUSIONI

**RICHIESTA n.1 DELL'INGIUNZIONE** - Invio all'esecutato dell'informativa per il debitore.

- Invio effettuato.  
rif. pag.9

**RICHIESTA n.2 DELL'INGIUNZIONE** - Inquadramento catastale - Provenienza al ventennio - Formalità pregiudizievoli nel ventennio - Atto di provenienza.

- Inquadramento catastale:

*Appartamento* Foglio 28, Particella 744, Sub.2, Categoria A3, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale totale 133 mq (totale escluse aree scoperte 126 mq), rendita 402,84 €, indirizzo Via Veneto n.74 Piano T.

*Garage e tettoia* Foglio 28, Particella 4394, Sub.1. Graffati tra loro.

- Provenienza al ventennio:

- accettazione tacita di eredità: trascritta ai nn. 39090/27435 in data 03/12/2009; a favore di **\*\*omissis\*\*** (1/3 di proprietà del bene) e contro **\*\*omissis\*\***;
- accettazione tacita di eredità: trascritta ai nn. 39091/27436 in data 03/12/2009; a favore di **\*\*omissis\*\*** (1/9 di proprietà del bene) e contro **\*\*omissis\*\***;
- atto di compravendita di 5/9 del bene: a rogito notaio **\*\*omissis\*\*** del 29/05/2008 rep.20760 racc.9421, trascritto a Cagliari il 06/06/2008, reg.gen.20193 reg.part.13792.

- Formalità pregiudizievoli nel ventennio: rif. pagg.10/14 ed allegato G.

- Atto di provenienza: rif. allegato D.

rif. pagg.9/15

**RICHIESTA n.3 DELL'INGIUNZIONE** - Descrizione del bene pignorato.

L'immobile pignorato è un quadrivano posto al piano terra di una palazzina sviluppata su due piani, dotato di due vani autorimessa compresi nel lotto del fabbricato.

La palazzina è ubicata non distante dal margine settentrionale del centro urbano, ma in in cinque minuti in automobile - o in venti minuti a piedi - si raggiunge la centrale Piazza Roma; il contesto è residenziale, con prevalenza di costruzioni basse.

rif. pagg.15/20

**RICHIESTA n.4 DELL'INGIUNZIONE** - Conformità del bene "di fatto" rispetto a quello descritto nel pignoramento.

Svolti l'esame della documentazione agli atti e la visita peritale, si attesta la sostanziale conformità del bene "di fatto" rispetto a quello descritto nel pignoramento; a meno del numero civico: che risulta essere il 74, anziché il 78; ed a meno della configurazione dei divisori interni, mutata nel 2006.

rif. pag.20/21

**RICHIESTA n.5 DELL'INGIUNZIONE** - Eventuale necessità di variazioni catastali.

La situazione catastale indicata negli atti del procedimento immobiliare corrisponde alla situazione catastale rilevata presso l'Ufficio del Catasto, a meno di difformità interne nella

configurazione di taluni ambienti: in quanto le opere di ristrutturazione operate nell'immobile nel 2006 non vennero denunciate in Catasto; pertanto sarebbe necessario presentare un aggiornamento catastale per rendere la planimetria aderente all'effettiva configurazione dei luoghi.

rif. pag.21

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RICHIESTA n.6 DELL'INGIUNZIONE** - Utilizzazione secondo lo strumento urbanistico comunale - La conformità edilizia e l'agibilità.

In loco è stata svolta la verifica del rispetto delle previsioni contenute nei progetti assentiti; si rilevano delle difformità (variazioni distributive interne e variazioni della sagoma edilizia, queste ultime senza aumento di volumetria) sanabili con una pratica di 'accertamento di conformità'.

Negli archivi comunali non è stato reperito il certificato di agibilità.

rif. pag.21/22

**RICHIESTA n.7 DELL'INGIUNZIONE** - Possibilità di vendita in più lotti.

Non sussistono le condizioni per porre in vendita il bene pignorato in più lotti.

rif. pag.23

**RICHIESTA n.8 DELL'INGIUNZIONE** - In caso di pignoramento pro quota.

Il bene in argomento non è pignorato pro quota.

Si ritiene che il bene non sia comodamente divisibile.

rif. pag.23

**RICHIESTE n.9/10 DELL'INGIUNZIONE** - Se l'immobile sia libero o occupato.

L'immobile pignorato è abitato dal debitore e dalla sua famiglia.

L'immobile non è dato in locazione a terzi, né lo è alcuna sua parte.

rif. pag.23

**RICHIESTE n.11/12 DELL'INGIUNZIONE** - Esistenza di vincoli - Esistenza di censo, livello o uso civico.

Sull'immobile pignorato non grava alcun tipo di vincolo - di inalienabilità o di indivisibilità - di carattere artistico, storico o alberghiero. Né su esso gravano diritti quali censo, livello o uso civico.

rif. pag.23/24

**RICHIESTA n.13 DELL'INGIUNZIONE** - Stima del valore commerciale dell'immobile.

Il valore di mercato dell'immobile pignorato è stimato in 119.000 euro (centodicianovemila euro).

rif. pagg.24/27

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RICHIESTA n.14 DELL'INGIUNZIONE** - Spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile.

Considerando anche il maggiore immobile in cui è compreso l'appartamento, nel quale non si è costituito un condominio: non esistono spese fisse di gestione e di manutenzione.

rif. pag.27

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**RICHIESTA n.15 DELL'INGIUNZIONE** - Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione.

rif. pag.27/28

§ § § §



Cagliari, 21 Ottobre 2023

il consulente tecnico d'ufficio ing. Gonario Farci

