



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 76/2007



INCARICO CONFERITO DAL GIUDICE DELLE ESECUZIONI **DOTT.SSA SILVIA COCCO** CON DECRETO DI NOMINA IN DATA **07.02.2024** INERENTE L'ESECUZIONE N. **76/2007** PROMOSSA DA:



CREDITORE PIGNORANTE:



DEBITORI PIGNORATI:



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ing. Annamaria Corona



Annamaria Corona



PREMESSA

Con provvedimento in data 07.02.2024 la sottoscritta Ing. Annamaria Corona, nata a Cagliari il 18.02.1965, Codice Fiscale: CRN NMR 65B58 B354 A, iscritta dal 10.02.1992 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2833, è stata incaricata dall'Ill.^{mo} Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio rispondendo, entro 30 giorni dalla prossima udienza fissata per il 10.10.2024, in risposta ai seguenti quesiti.

QUESITO 1: *provveda, prima di tutto, ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari;*

QUESITO 2:

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

b) *predisponga, sulla base dei documenti in atti e di ogni 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 ed 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'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 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.;*

QUESITO 3: *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in metri quadrati, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*

QUESITO 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 consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

QUESITO 5: *proceda, prima di tutto, all'accatastamento di fabbricati non accatastati ed 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;*

QUESITO 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 o meno 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. 06.06.2001 n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 40 della Legge 47/1985, è richiesto che le ragioni del 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5° del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 del*

D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;

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

QUESITO 8: se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 557 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 03.06.1940 n. 1078;

QUESITO 9: accerti se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione ed 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 ed 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);

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

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

QUESITO 12: verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

QUESITO 13: determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore

complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

QUESITO 14: *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;*

QUESITO 15: *predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, 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 dati relativi in formato.rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.*

Il Giudice dell'Esecuzione ha altresì disposto che il sottoscritto C.T.U.:

- 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 compresi);*
- 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 di 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 ed intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 (trenta) 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 15 (quindici) giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

- e) invii telematicamente, 30 (trenta) giorni prima dell'udienza fissata ex 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.

FOGLIO RIASSUNTIVO DI TUTTI I DATI (All.I come da QUESITO 15)

QUESITO 1: Invio all'esecutato dell'informativa per il debitore

La sottoscritta ha provveduto a spedire l'informativa per il debitore all'indirizzo di
 con raccomandata A.R. regolarmente ritirata
 come da ricevuta di ritorno ; all'indirizzo di con
 raccomandata A.R. regolarmente ritirata come da ricevuta di
 ritorno

QUESITO 2a: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2 c.p.c.

Verifica effettuata con esito positivo. La sottoscritta evidenzia che nella documentazione catastale recuperata non compaiono le denunce di successione di
 inoltre non ha potuto ottenere copia delle stesse in quanto l'Agenzia delle Entrate rilascia copia di tali documenti solamente ai diretti interessati o a un loro delegato.

Inoltre la sottoscritta evidenzia che nel verbale dell'udienza viene
 riportato quanto segue:

- a) durante il giudizio di divisione sono deceduti
 b)

- c)
 d) gli attuali proprietari dell'immobile oggetto di esecuzione sono quale erede
 delle quote di proprietà per 2/9 e per la restante quota del bene
 pari a 7/9.

QUESITO 2b: Predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

L'elenco predisposto indica in maniera chiara ed analitica la continuità delle trascrizioni relative

all'ultimo ventennio, unitamente a quanto riportato nel verbale di udienza del

QUESITO 2c: *Acquisizione delle mappe censuarie e dei certificati di destinazione urbanistica*

La documentazione catastale acquisita (visura storica, elaborato e planimetria catastale) consente la corretta identificazione del bene in oggetto.

QUESITO 2d: *Acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale*

La provenienza ultraventennale dell'immobile oggetto di pignoramento è indicata nella risposta al quesito 2b. La sottoscritta evidenzia che nella documentazione catastale recuperata non compaiono le denunce di successione di _____ che non ha potuto ottenere in quanto l'Agenzia delle Entrate rilascia copia di tali documenti solamente ai diretti interessati o a un loro delegato. Tuttavia la proprietà dell'immobile è riconosciuta da quanto riportato nel già citato verbale di udienza

QUESITO 2e: *Verifica del deposito del certificato di stato civile dell'esecutato*

E' stato acquisito il certificato di stato civile di _____

Nonostante la richiesta inoltrata con pec _____ il Comune di _____ non ha ancora risposto a proposito dello stato civile di _____

QUESITO 3: *Descrizione dettagliata dell'immobile pignorato*

Effettuata secondo le modalità richieste dal quesito a seguito di accesso del 12.04.2024, come da verbale di sopralluogo

QUESITO 4: *Conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento*

Durante il sopralluogo effettuato in data 12.04.2024 si è potuto accertare che lo stato attuale del bene è conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento.

QUESITO 5: *Accatastamento di fabbricati non accatastati o solo identificati d'ufficio dal Catasto*

L'immobile oggetto di pignoramento risulta regolarmente accatastato ma i dati inerenti gli intestati non corrispondono alla situazione attuale in quanto sono deceduti. Sarebbe quindi necessario aggiornare la visura catastale con l'indicazione degli attuali intestati e relative quote di proprietà.

QUESITO 6.1: *Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

Dalla consultazione del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Guspini risulta che il fabbricato cui appartiene l'immobile pignorato ricade in Zona Urbanistica A - Centro Storico e nel P.P.C.S. (Piano Particolareggiato Centro Storico) è classificato come *Unità di Intervento n.7 - classe di trasformabilità media - sottoclasse 2a (edificio con diffuso mantenimento dei caratteri originari)*.

QUESITO 6.2: *Conformità dell'immobile alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza della dichiarazione di agibilità*

A seguito di accesso presso il Comune di Guspini - Settore Pianificazione e Edilizia Privata, l'unico atto amministrativo riguardante l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere l'Autorizzazione n°216/2002 del 10.06.2002 per opere di manutenzione straordinaria.

A seguito di sopralluogo del 12.04.2024, il confronto tra lo stato abilitativo e lo stato attuale ha consentito alla sottoscritta di rilevare minime differenze che non incidono in alcun modo sulla regolarità urbanistica dell'immobile.

L'accesso agli atti presso il Comune di Guspini - Settore Pianificazione e Edilizia Privata ha consentito alla sottoscritta di verificare che per l'immobile oggetto di pignoramento non esiste alcun Certificato di Agibilità. Pertanto ha predisposto una stima dei costi necessari per la presentazione della Dichiarazione di Agibilità.

QUESITO 7: *Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti*

In base all'esame della documentazione recuperata presso l'amministrazione competente ed alle risultanze del sopralluogo effettuato, la sottoscritta afferma che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento costituisce un unico lotto.

QUESITO 8: *Indicazione, in caso di immobile pignorato solo pro quota, dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante.*

L'immobile risulta pignorato per intero, essendo i debitori pignorati proprietari per 7/9 e proprietari per 2/9, come risulta da verbale udienza

QUESITO 9: *Verifica se l'immobile è libero oppure occupato dal debitore e suoi familiari*

L'immobile risulta libero e la sua custodia è stata assegnata all'IVG di Cagliari.

QUESITO 10: *Qualora l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale*

Trattandosi di immobile a destinazione commerciale, questo non può essere oggetto di provvedimento di assegnazione di casa coniugale.

QUESITO 11: *Indicazione dell'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità*

La sottoscritta non ha rilevato per l'immobile pignorato l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 12: *Verifica se il bene pignorato sia gravato 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*

La verifica ha condotto ad una risposta negativa al quesito, in relazione all'immobile pignorato.

QUESITO 13: Determinazione del valore dell'immobile

La stima è stata effettuata con riferimento ad atti di compravendita, documentazione tecnica tramite accesso agli atti presso il Comune di Guspini - Settore Pianificazione ed Edilizia Privata, stato dei luoghi a seguito di sopralluogo, valori riportati nella *Banca dati delle quotazioni immobiliari* aggiornati al II semestre 2023 a cura dell'*Agenzia dell'Entrate*.

La conseguente analisi ha condotto a determinare per l'immobile pignorato, con riferimento alla superficie commerciale, un valore di mercato pari ad € 87.500,00 (ottantasettemilacinquecento/00) al netto dei costi stimati per la presentazione della Dichiarazione di Agibilità.

QUESITO 14: Acquisizione informazioni sull'importo annuo delle spese fisse e di manutenzione

Da indagini effettuate, la sottoscritta ha potuto appurare che il locale in questione non è soggetto a regime di condominio.

QUESITO 15: predisposizione check list e foglio riassuntivo di tutti i dati

La sottoscritta ha predisposto la check list , unitamente al foglio riassuntivo

SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta, al fine di evadere l'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti del procedimento presso il proprio studio ed aver eseguito le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare per il reperimento di tutta la documentazione necessaria alla predisposizione del ventennale, ha proceduto come di seguito indicato.

Ha richiesto al Comune di Guspini - Settore Pianificazione ed Edilizia Privata, con pec del 27.02.2024, copia semplice della seguente documentazione agli atti, ricevuta in data 29.03.2024 in formato digitale, consistente nell'Autorizzazione n°216/2002 del 10.06.2002 per opere di manutenzione straordinaria (*All.C1 contenente: 1) Autorizzazione Edilizia; 2) Relazione illustrativa intervento; 3) relazione adeguamento L.13/89; 4) Elaborati grafici; 4) documentazione fotografica*).

Ha provveduto a spedire l'informativa all'indirizzo dei debitori

A seguito di accordi con l'IVG di Cagliari, custode del bene, la sottoscritta ha potuto effettuare il sopralluogo dell'immobile da periziare in data 12.04.2024, avvenuto alla presenza di

in rappresentanza dell'IVG di Cagliari e del proprio collaboratore Ing.

Durante il sopralluogo ha potuto confrontare lo stato di fatto con la documentazione recuperata presso il Settore Pianificazione ed Edilizia Privata del Comune di Guspini e predisporre un esauriente rilievo fotografico (*All.D*).

Le operazioni di sopralluogo vengono descritte nel verbale richiesto, a firma di
e della sottoscritta

In seguito agli accertamenti e ai rilievi effettuati nonché alla disamina dei certificati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari Territorio e Servizio di Pubblicità Immobiliare e alle indagini di mercato, la sottoscritta precisa quanto segue.

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dall'esame della documentazione agli atti e in particolare dall'atto di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari datato - Repertorio , trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data Registro Generale n. Registro Particolare n. , la sottoscritta rileva che l'oggetto del pignoramento consiste nel seguente immobile: locale di m² 56 distinto al N.C.E.U. alla sez. E, foglio 21, mappale 1057, sub.1, cat. C/1 sito al piano terra Via Mazzini, 1 - 09036 Guspini (SU), ad uso bar, con annessi retrostanti due locali di sgombero e deposito e un retrobottega rialzato.

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Dalla visura storica per immobile - situazione degli atti informatizzati al 14.03.2024, l'immobile indicato nell'atto di pignoramento risulta così censito nel N.C.E.U. del Comune di Guspini (SU): Sezione E, Foglio 21, Particella 174, Subalterno 11, Categoria C/1 (locali commerciali per vendita o rivendita di prodotti), Classe 5, Consistenza 78 m², Superficie catastale totale 83 m², Rendita € 1.454,24, Indirizzo Via Giuseppe Mazzini, 1 - piano T; Intestati:

proprietà per 3/9;

proprietà per 2/9;

proprietà per 2/9;

proprietà per 2/9.

Note del CTU:

a) è necessario procedere all'aggiornamento catastale in quanto risultano deceduti;

b) nella documentazione agli atti (Comune di Guspini - Edilizia Privata e Agenzia delle Entrate) non risulta il subalterno 7 graffato riportato nel verbale di udienza del 06.02.2024 e nell'Ordinanza del 07.02.2024.

QUESITO 1: invio all'esecutato dell'informativa per il debitore, predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari.

RISPOSTA QUESITO 1:

Con le raccomandate A.R. _____, entrambe del _____, la sottoscritta ha inviato l'informativa per i debitori predisposta dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Cagliari, come previsto dal punto 1) del decreto di nomina. Entrambe le raccomandate sono state indirizzate agli esecutati _____.

Entrambe le raccomandate sono state recapitate all'indirizzo di _____ ma non consegnate per indirizzo inesatto. Le raccomandate sono state quindi rispedite al mittente che le ha potute ritirare presso l'ufficio postale di Viale Poetto in data 18.03.2024. La sottoscritta ha quindi provveduto a spedire l'informativa per il debitore al solo indirizzo _____ regolarmente ritirata come da ricevuta di ritorno in data _____ /tenuta successivamente a conoscenza tramite l'IVG, dell'indirizzo esatto _____ d' _____ la sottoscritta ha provveduto a spedire l'informativa per il debitore al solo indirizzo _____ con raccomandata A.R. _____ regolarmente ritirata come da ricevuta di ritorno _____.

QUESITO 2a): *verifica, prima di ogni altra attività, della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.*

RISPOSTA QUESITO 2a):

L'esame della seguente documentazione: visure catastali, certificati delle iscrizioni e trascrizioni sull'immobile in oggetto relative ai venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento, consente alla sottoscritta di confermare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c.

NOTE DEL CTU

La sottoscritta evidenzia che nella documentazione catastale recuperata non compaiono le denunce di successione _____ inoltre non ha potuto ottenere copia delle stesse in quanto l'Agenzia delle Entrate rilascia copia di tali documenti solamente ai diretti interessati o a un loro delegato.

Inoltre la sottoscritta evidenzia che nel verbale dell'udienza del _____ viene riportato quanto segue:

e) durante il giudizio di divisione sono deceduti _____.

f)

ASTE
GIUDIZIARIE®

g)

ASTE
GIUDIZIARIE®

h) gli attuali proprietari dell'immobile oggetto di esecuzione sono _____ quale erede
delle quote di proprietà _____ per 2/9 e _____ per la restante quota del bene
pari a 7/9.

**QUESITO 2b): predisposizione, sulla base dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica
che si riveli necessaria, dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli
(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento),
indicando in maniera chiara ed analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni
relativamente all'ultimo ventennio.**

RISPOSTA QUESITO 2b):

Consultati i registri dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari Territorio e
Servizio di Pubblicità Immobiliare, in ordine ai possessori nell'ultimo ventennio, la sottoscritta
dichiara che, in base a detti documenti, sull'immobile oggetto di pignoramento risultano le
seguenti note.

2b.1) CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA:

2b.1.1) Atto del _____ - Repertorio _____ a rogito notaio Dott. Sergio Floris in
Guspini, registrato in data _____ - Cas. _____ art.

Portante: Compravendita

Favore:
titolare della piena proprietà.

Contro

proprietari per 1/3;

proprietari per 1/3;

proprietari per 1/3;

e Contro:

che riconosce l'esclusione del bene oggetto di compravendita dalla comunione legale
dei beni esistente con il coniuge

Immobile: Locale ad uso bar con annessi retrostanti due locali di sgombero e deposito e un
retrobottega rialzato, sito al piano terra di un fabbricato ubicato nella Via Mazzini al civico 1 in
Comune di Guspini (SU), distinto nel Catasto Fabbricati alla Sez. E, Foglio 21, mappale 1057,
subalterno 1, (attualmente particella 174, sub. 11).

2b.1.2) Denuncia di successione presentata all'Ufficio delle Entrate di Sanluri il
registrata al _____ e trascritta in data _____ - n. pres. _____ Reg. gen.
Reg. Part.

Portante: SUCCESSIONE

Favore:

proprietà 3/9;

proprietà 2/9;

proprietà 2/9;

proprietà 2/9.

Contro:

Immobile: distinto in Catasto al Foglio 21, mappale 1057, subalterno 1 (attualmente particella
174, sub. 11), sito nella via Mazzini, 1 - Guspini.

2b.2) ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

2b.2.1) Atto notificato da Ufficiale Giudiziario in data _____ Repertorio _____
trascritto a Cagliari il _____ Registro Generale _____ Registro Particolare _____

- **Portante:** ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Favore:

Contro:

proprietà 3/9;

proprietà 2/9;

, proprietà 2/9.

Immobile: nel Comune di Guspini (SU), distinto al N.C.E.U. alla Sez. E, Foglio 21, Particella
1057 Subalterno 1 Categoria C/1 al Piano terra in Via Mazzini 1, con annessi retrostanti due
locali di sgombero e deposito e un retrobottega rialzato.

2b.2.2) Atto notificato da Ufficiale Giudiziario in data _____

Portante: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE A CORREZIONE E INTEGRAZIONE DEL
PIGNORAMENTO ISCRITTO AL R. Es _____

2b.2.3) Atto notificato da Ufficiale Giudiziario in data _____ Repertorio _____
trascritto a Cagliari il _____ Registro Generale _____

Portante: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Favore:

Contro:

proprietà 2/9

Immobile: nel Comune di Guspini (SU), distinto al N.C.E.U. alla Sez. E, Foglio 21, Particella 1057 Subalterno 1 Categoria C/1 al Piano terra in Via Mazzini 1, con annessi retrostanti due locali di sgombero e deposito e un retrobottega rialzato.

NOTE DEL CTU

Nel verbale dell'udienza del _____, viene riportato che:

i) *durante il giudizio di divisione sono deceduti*

j)

k)

l) *gli attuali proprietari dell'immobile oggetto di esecuzione sono _____ quale erede delle quote di proprietà _____ per 2/9 e _____ per la restante quota del bene pari a 7/9.*

Dall'esame della suindicata documentazione, si evince in maniera chiara ed analitica la continuità delle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio, unitamente a quanto riportato nel verbale di udienza del _____.

QUESITO 2c): *acquisizione, ove non depositati, delle mappe censuarie 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. 06.06.2001 n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.*

RISPOSTA QUESITO 2c):

La seguente documentazione rilasciata dalle amministrazioni competenti consente la corretta identificazione del bene in oggetto:

Mappe censuarie

- Estratto di mappa Comune di Guspini, foglio 521, particella 174, rilasciato da Direzione Provinciale di Cagliari - Ufficio Provinciale Territorio (*All.A2*);

- Planimetria catastale Sez. urbana E, foglio 21, particella 174, subalterno 11, depositata presso il Catasto Fabbricati Comune di Guspini (E270) in data 24.02.2017 protocollo n. CA0032384 (*All.A3*).

Atti abilitativi edilizi

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Guspini - Settore Pianificazione ed Edilizia Privata si è potuto verificare che l'unica pratica esistente relativa al bene oggetto di pignoramento è l'Autorizzazione n°216/2002 del 10.06.2002 per opere di manutenzione straordinaria (*All.C1*).

Non sono presenti né la Concessione originaria per la costruzione del fabbricato (sicuramente antecedente al 1967), né il Certificato di Nuova Costruzione, né il Certificato di Agibilità - originario o riferito ai suddetti lavori di manutenzione straordinaria.

QUESITO 2d): *acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) con segnalazione di eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*

RISPOSTA QUESITO 2d):

La provenienza ultraventennale dell'immobile oggetto di pignoramento è indicata nella risposta al quesito 2b.

La sottoscritta evidenzia che nella documentazione catastale recuperata non compaiono le denunce di successione () che non ha potuto ottenere in quanto l'Agenzia delle Entrate rilascia copia di tali documenti solamente ai diretti interessati o a un loro delegato. Tuttavia la proprietà dell'immobile è riconosciuta da quanto riportato nel già citato verbale di udienza del 06.02.2024.

QUESITO 2e): *verificare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, procedere 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 acquisire 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, indicare tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

RISPOSTA QUESITO 2e):

Con pec del 23.04.2024 l'ufficio anagrafe del Comune di Guspini ha trasmesso il Certificato di stato civile ()

Nonostante la richiesta inoltrata con pec del () non ha ancora risposto a proposito dello stato civile d' ()

QUESITO 3: *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in metri quadrati, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).*

RISPOSTA QUESITO 3:

Descrizione del fabbricato cui appartiene l'immobile oggetto di pignoramento

Il fabbricato sorge nel centro storico del Comune di Guspini, in un lotto ad angolo tra la Via Mazzini e la Via Santa Maria; lateralmente è costruito in aderenza ad altri fabbricati.

Dalla consultazione del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) e del P.P.C.S. (Piano Particolareggiato Centro Storico), risulta che il fabbricato ricade in Zona Urbanistica A - Centro Storico e che è classificato come Unità di Intervento n.7 - classe di trasformabilità media - sottoclasse 2a (edificio con diffuso mantenimento dei caratteri originari). Le tipologie di intervento previste per questi edifici sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia con conservazione delle caratteristiche tipologiche con o senza incremento di volume.

L'edificio risulta costituito da un piano terra a destinazione commerciale con ingresso dalla Via Mazzini, 1 e da due piani fuori terra a destinazione residenziale con ingresso dalla via Santa Maria, per un totale di tre piani fuori terra. La struttura portante è in pietra dello spessore di circa 50 cm, i solai di interpiano e di copertura sono in laterocemento. I prospetti sono intonacati e tinteggiati e si presentano in buono stato conservativo, sebbene trascurati. (All.D - foto: esterno 1, esterno 2)

Descrizione del bene oggetto di pignoramento

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un locale commerciale ad uso bar situato al piano terra dell'edificio sopra descritto, con ingresso dalla Via Mazzini,1; al locale bar sono annessi i servizi igienici, un retrobottega e due locali ad uso deposito.

Come da sopralluogo effettuato in data 12.04.2024 , il bene risulta costituito da:

a) locale bar di superficie calpestabile pari a m² 45,95 e altezza utile di piano pari a 4.77 m, controsoffitto a m 3.60 m; (All.D - foto: bar 1,2)

b) servizi igienici, di superficie calpestabile pari a 9,46 m² e altezza utile pari a 2,40 m, suddivisi in:

b.1) servizio igienico personale composto da antibagno di superficie pari a m² 2.64 e w.c. di m² 0.77; (All.D - foto: antibagno personale, w.c. personale)

b.2) servizio igienico clienti composto da antibagno di m² 2.42, w.c. destinato agli uomini di m² 0.80 e bagno destinato alle donne e ai disabili di m² 2.83; (All.D - foto: antibagno clienti, bagno donne e disabili, w.c. uomini)

c) un retrobottega (All.D - foto: retro 1, 2, 3, 4) posto a quota + 0.72 m rispetto al pavimento del bar, di superficie utile pari a m² 6,92 e altezza utile pari a 4,05 m, al quale si accede attraverso un'apertura ricavata nella muratura retrostante il bancone del bar. Il retrobottega è separato dal locale bar tramite una parete realizzata parte in muratura e parte in cartongesso. Attraverso un'apertura posta lungo il tratto di muro che separa il retrobottega dai servizi igienici, a quota pari a circa 2,50 m, è visibile un vano tecnico, ricavato sopra i servizi igienici: tale vano ospita una riserva idrica (All.D - foto soppalco serbatoio) e, come descritto nella relazione allegata alla citata Autorizzazione n°216/2002, dovrebbe alloggiare anche i motori

dell'impianto di climatizzazione e aspirazione, motori che però non è stato possibile rilevare durante il sopralluogo per difficoltà di accesso. Il locale tecnico prende aria dal sopraquadro del portone esistente lungo la Via Mazzini, che costituiva il vecchio ingresso del fabbricato;

d) due depositi interrati (*All.D - foto: deposito1,2,3,4*) a quota - 1,15 m rispetto al pavimento del bar, ai quali si accede tramite una stretta scala, attraverso una seconda apertura ricavata nella muratura retrostante il bancone del bar; i due ambienti sono collegati da un varco aperto nella spessa muratura che li divide; nel primo ambiente sono presenti due bocche di lupo aperte sulla via Santa Maria, mentre il secondo ambiente è cieco; la superficie totale della cantina è pari a m^2 32,03 e l'altezza utile varia tra m 1,80 e 1,87.

Durante il sopralluogo sono state rilevate alcune misure leggermente discordanti da quelle indicate nelle tavole allegate alla richiesta di Autorizzazione n°216/2002 del 10.06.2002 (*All.C1*) unico atto urbanistico abilitativo relativo al fabbricato.

L'altezza interna del locale bar è pari a 4.77 m (contro i 4.00 m indicate in progetto), che si riduce considerando la presenza del controsoffitto posto ad altezza variabile; la muratura che delimita tale ambiente ha un andamento che si discosta leggermente rispetto a quello riportato nelle tavole del progetto e di conseguenza si è misurata una superficie utile di $6,92 m^2$ (come da planimetria rilievo - *All.C2*) contro i m^2 8,50. Tali differenze non incidono in alcun modo sulla regolarità urbanistica dell'immobile.

Durante il sopralluogo si è constatato che la superficie della cantina interrata è ingombra da vari materiali, attrezzi e macchinari disordinatamente accatastati; la stessa cantina risulta inoltre praticamente priva di aerazione e illuminazione naturale in quanto le bocche di lupo sono in realtà due strettissime fessure dalle quali filtrano aria e luce in quantità irrisoria.

Murature, tramezzi e rivestimenti

I muri perimetrali e di spina del bar sono in pietra dello spessore di circa 50 cm, intonacati e tinteggiati di colore chiaro. Il locale bar è separato dai servizi igienici da un muro di circa 10 cm, intonacato e tinteggiato dalla parte del bar, rivestito in piastrelle di grés ceramico fino a un'altezza di circa m 2,10 dal pavimento, dalla parte dei servizi igienici; gli ambienti dei servizi igienici sono separati da tramezzi dello spessore di cm 10 intonacati e rivestiti in piastrelle di grés ceramico di dimensione 20 x 20 di colore chiaro, fino a un'altezza di circa m 2,10; dall'intradosso del solaio al rivestimento le pareti sono tinteggiate. Le pareti del retrobottega sono intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle di grés fino a un'altezza di circa 2,00 m dal pavimento; le pareti della cantina sono intonacate e tinteggiate.

Pavimenti e battiscopa

Il pavimento del locale bar è costituito da lastre di marmo biancone di Orosei di colore beige chiaro; non è presente il battiscopa. Il pavimento dei servizi igienici è costituito da piastrelle in

grés di colore scuro. Il pavimento del retrobottega è costituito da vecchie piastrelle in graniglia di cemento; non è presente il battiscopa. Il pavimento della cantina è un battuto di cemento, privo di battiscopa.

Soffitti

Il locale bar è interamente controsoffittato con pannelli di cartongesso tinteggiati di bianco per il passaggio delle canalizzazioni degli impianti. Il soffitto dei servizi igienici posto ad un'altezza di m 2,40 dal pavimento è costituito da una soletta in cemento, all'intradosso intonacata e tinteggiata. Il soffitto del retrobottega posto ad un'altezza di m 4,05 dal pavimento è intonacato e tinteggiato. Il soffitto della cantina, piano in un ambiente, a volta nell'altro, è intonacato e tinteggiato.

Infissi esterni

Nel locale bar sono presenti:

- n°3 porte-finestra di cui: due di altezza 2,95 x larghezza 1,10, in pvc finto legno, con apertura a una e due ante e saracinesca esterna in metallo, situate una nella parete d'angolo tra la Via Mazzini e la Via Santa Maria, e l'altra situata lungo la Via Mazzini; la terza di altezza 2,95 x larghezza 1,45, anche questa in pvc color legno, con apertura a 2 ante e saracinesca esterna in metallo, situata nella Via Mazzini,1; quest'ultimo, attualmente chiuso, costituiva l'ingresso principale del bar;
- n°4 finestre di cui: due di altezza 2,10 x larghezza 0,90 (quelle che si affacciano nell'angolo Via Mazzini/Via Santa Maria) e due di altezza 2,10 x larghezza 1,55 (quelle che si affacciano lungo la Via Mazzini), anche queste in pvc color legno, non apribili con vetri antisfondamento e davanzali in marmo;

Porte interne

Le porte che separano il bar dai servizi igienici sono in legno a un'anta vetrata; quelle interne ai servizi igienici sono cieche in legno; tutte si presentano in buono stato di conservazione. Gli accessi alla cantina e al retrobottega non presentano porte.

Sanitari e arredi

I servizi igienici sono dotati di sanitari in vetro china di colore bianco con rubinetteria in acciaio inox in buone condizioni. La sala bar è dotata di bancone e delle attrezzature per l'esercizio dell'attività; la parete attrezzata del bar è dotata di lavello e lavastoviglie; tutti gli elementi sono di sufficiente qualità ed in buono stato di conservazione, ugualmente la rubinetteria.

Impianti

Gli impianti (elettrici, idrico e climatizzazione) erano stati rifatti durante i lavori di cui all'Autorizzazione n°216/2002 del 10.06.2002.

L'impianto elettrico é realizzato sotto traccia nel locale bar mentre è esterno nel retrobottega e nella cantina; è dotato di punti luce e prese in tutti gli ambienti.

Gli impianti di climatizzazione e aspirazione sono centralizzati e canalizzati (le canalizzazioni passano sopra il controsoffitto del bar).

L'Impianto idricosanitario, con tubature realizzate sottotraccia, serve i servizi igienici e il locale bar: l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler situato nella cantina. E' presente una riserva idrica posta come detto nel soppalco realizzato sopra i servizi igienici.

L'immobile è inoltre dotato di impianto antintrusione e impianto TV mentre è sprovvisto di impianto telefonico.

Si specifica che la documentazione ricevuta a seguito di accesso agli atti non comprende alcuna dichiarazione di conformità relativa agli impianti installati.

L'immobile nel complesso presenta un discreto stato conservativo.

QUESITO 4: *accertamento della 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 consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

RISPOSTA QUESITO 4

La descrizione attuale del bene (località, piano, dati catastali e confini) conferma quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO 5: *procedere, prima di tutto, all'accatastamento di fabbricati non accatastati ed anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; procedere, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità.*

RISPOSTA QUESITO 5:

L'immobile oggetto di pignoramento risulta regolarmente accatastato ma i dati inerenti gli intestati non corrispondono alla situazione attuale in quanto Caboni Taide e Frau Giovanni sono deceduti. Sarebbe quindi necessario aggiornare la visura catastale con l'indicazione degli attuali intestati e relative quote di proprietà.

QUESITO 6.1: *indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

RISPOSTA QUESITO 6.1:

L'immobile oggetto di pignoramento sito in Via Mazzini, 1 ricade nella parte del territorio classificata dal vigente strumento urbanistico del Comune di Guspini Zona Urbanistica A - Centro Storico. Dalla consultazione del P.P.C.S. (Piano Particolareggiato Centro Storico) risulta che il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento è parte, è classificato come *Unità di Intervento n.7 - classe di trasformabilità media - sottoclasse 2a (edificio con diffuso mantenimento dei caratteri originari)*.

QUESITO 6.2: accertamento della conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative con indicazione degli estremi delle medesime e dell'esistenza di una dichiarazione di agibilità. Descrizione di eventuali abusi riscontrati, verifica della di essi sanabilità in base alle normative vigenti (Legge 28.02.1985 n. 47 e Legge 23.12.1994 n. 724) e quantificazione dei costi di sanatoria. Precisazione, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, di eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali.

RISPOSTA QUESITO 6.2:

A seguito di accesso presso il Comune di Guspini - Settore Pianificazione e Edilizia Privata, l'unico atto amministrativo riguardante l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere l'Autorizzazione n°216/2002 del 10.06.2002 per opere di manutenzione straordinaria.

A seguito di sopralluogo del 12.04.2024, il confronto tra lo stato abilitativo e lo stato attuale ha consentito alla sottoscritta di rilevare le differenze descritte nella risposta al quesito 3, che non incidono in alcun modo sulla regolarità urbanistica dell'immobile.

L'accesso agli atti presso il Comune di Guspini - Settore Pianificazione e Edilizia Privata ha consentito alla sottoscritta di verificare che per l'immobile oggetto di pignoramento non esiste alcun Certificato di Agibilità. Pertanto di seguito riporta una stima dei costi necessari per la presentazione della Dichiarazione di Agibilità.

Procedura e costi per agibilità

Allo stato attuale, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 - *Testo unico dell'edilizia* e dell'art. 38 L.R. 24/2016, l'agibilità consiste in una *Dichiarazione di Agibilità* congiunta del proprietario dell'immobile e del tecnico incaricato, ciascuno per le proprie competenze.

Per quanto concerne il proprietario, esso deve dichiarare la proprietà dell'immobile sulla base del titolo di provenienza, dati catastali immobile e di aver verificato l'esistenza di una serie di dichiarazioni e certificazioni.

Il professionista incaricato deve invece dichiarare la conformità urbanistica dell'immobile (ossia l'inesistenza di abusi edilizi) in relazione ai titoli abilitativi per esso rilasciati, la salubrità degli ambienti, l'idoneità statica delle strutture, la conformità catastale, ecc.

Tutte queste dichiarazioni vengono riportate all'interno di uno specifico modulo denominato *AGIBILITA'* che, debitamente compilato e firmato digitalmente dal tecnico incaricato, deve essere inserito nel portale della Regione Sardegna, unitamente alla documentazione di seguito elencata, anche essa firmata digitalmente dal tecnico.

Al momento dell'inserimento della pratica digitale, il portale SUAPE SARDEGNA rilascia un modulo di riepilogo che, unitamente a tutta la documentazione cartacea trasmessa in formato digitale, costituisce l'agibilità dell'immobile.

Il Comune di Guspini prenderà in carica la pratica esaminandola e se non ci sono richieste di integrazioni, la considererà conclusa; in caso contrario la pratica rimane in sospeso fino al ricevimento delle integrazioni richieste. Naturalmente se proprietario e/o tecnico incaricato dichiarano il falso, l'Agibilità viene meno in un qualsiasi momento.

La documentazione da presentare per l'immobile in oggetto è la seguente:

- **modulo *AGIBILITA'***: da compilare e trasmettere da tecnico incaricato. In base alla propria esperienza professionale, la sottoscritta stima il costo di tale prestazione in € **1.000,00**, corrispondenti ad € **1.268,80** (euro milleduecentosessantotto/80) oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).
- **Attestazione versamento diritti di segreteria**: stimati in € 50,00, cui aggiungere € 77,00 quale sanzione minima amministrativa ai sensi art. 24 D.P.R. 380/2001, per un totale di € **127,00** (euro centoventisette/00).
- **Idoneità statica delle strutture**: documento non esistente; il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in € **1.000,00**, corrispondenti ad € **1.268,80** (euro milleduecentosessantotto/80) oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).
- **Conformità catastale**: visura da aggiornare, per la motivazione descritta in precedenza. La sottoscritta stima il costo di tale prestazione in € 300,00 corrispondenti ad € **380,64** (euro trecentottanta/64) oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%), ai quali aggiungere ulteriori € **50,00** per diritti da versare all'Agenzia delle Entrate al momento della presentazione della pratica.
- **Prevenzione incendi**: documento non necessario, essendo l'immobile in questione non soggetto al controllo prevenzione incendi in quanto non ricade in alcun punto dell'elenco allegato al D.P.R. n. 151/2011.
- **Barriera architettoniche**: documento esistente in quanto parte integrante degli elaborati progettuali allegati all'Autorizzazione 216/2002 del 10.06.2002.

Contenimento consumi energetici: l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è un documento non esistente; il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in € 150,00,

corrispondenti a € 190,32 (euro centonovanta/32) oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

- **Requisiti acustici passivi degli edifici:** il collaudo acustico è un documento non esistente e necessario in quanto le ultime lavorazioni autorizzate sull'immobile sono state realizzate con l'Autorizzazione 216/2002 del 10.06.2002, ossia successivamente all'entrata in vigore delle disposizioni in materia di requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. 05.12.1997); la sottoscritta stima il costo di tale prestazione in € 1.300,00, corrispondenti ad € 1.649,44 (euro milleseicentoquarantanove/44) oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

- **Impianti tecnologici:** documentazione da predisporre. Nello specifico, poiché l'immobile è stato oggetto di intervento prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008 (che ha sostituito la Legge 46/90) è necessaria la dichiarazione di rispondenza, con tutti gli allegati previsti dalla vigente normativa di settore, degli impianti di cui è dotato: elettrico, idrico-fognario e climatizzazione. Il rilascio di tale dichiarazione, da parte di tecnico abilitato, comporta la verifica con strumentazione dei componenti il singolo impianto (ad esempio apertura scatole impianto elettrico per verifica sezione fili, ecc.). In base alla propria esperienza professionale, il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in € 300,00 per ogni singolo impianto, corrispondenti ad € 366,00 oneri di legge inclusi (IVA al 22%), per un costo complessivo di € 1.098,00 (€ millenovantotto/00) oneri di legge inclusi.

Pertanto complessivamente la sottoscritta stima i costi per la presentazione della *Dichiarazione di Agibilità* in:

- Autocertificazione agibilità:	€ 1.268,80
- Diritti Segreteria	€ 127,00
- Idoneità statica:	€ 1.268,80
- Conformità catastale	€ 430,64
- A.P.E.:	€ 190,32
- Collaudo acustico:	€ 1.649,44
- Docum. Impianti:	<u>€ 1.098,00</u>

Totale costo pratica Agibilità: € 6.033,00 oneri di legge inclusi

QUESITO 7: valutazione della possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

RISPOSTA QUESITO 7:

In base all'esame della documentazione recuperata presso l'amministrazione competente ed alle risultanze del sopralluogo effettuato, la sottoscritta afferma che l'unità immobiliare a destinazione commerciale sita al piano terra in Via Mazzini,1 nel Comune di Guspini (SU), distinta al N.C.E.U. Foglio 21 Particella 174, sub.11 costituisce un unico lotto.

QUESITO 8: *indicazione, in caso di immobile pignorato solo pro quota, dei nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante.*

RISPOSTA QUESITO 8:

L'immobile risulta pignorato per intero, essendo i debitori pignorati proprietari per 7/9 e per 2/9, come risulta da verbale udienza.

QUESITO 9: *accertamento della condizione di libero o occupato dell'immobile.*

RISPOSTA QUESITO 9:

L'immobile risulta libero e la sua custodia è stata assegnata all'IVG di Cagliari.

QUESITO 10: *acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale qualora l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.*

RISPOSTA QUESITO 10:

Trattandosi di immobile a destinazione commerciale, questo non può essere oggetto di provvedimento di assegnazione di casa coniugale.

QUESITO 11: *indicazione dell'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.*

RISPOSTA QUESITO 11:

La sottoscritta non ha rilevato per l'immobile pignorato l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 12: *verifica se il bene pignorato sia gravato 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.*

La sottoscritta fornisce risposta negativa al quesito, in relazione all'immobile pignorato.

QUESITO 13: *determinazione del valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

RISPOSTA QUESITO 13:

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in questione consiste nell'esaminare la **concreta situazione di mercato degli immobili** aventi, nella stessa zona,

caratteristiche simili e confrontabili con il bene da stimare, per ubicazione, dimensione, adeguatezza degli impianti, ricercatezza delle finiture, il tutto allo scopo di determinare il prezzo che si otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita. La sottoscritta ha pertanto preso in considerazione i valori riportati nella *Banca dati delle quotazioni immobiliari* aggiornati al II semestre 2023 a cura dell'Agenzia dell'Entrate relativi alla tipologia edilizia oggetto di consulenza individuata dai seguenti parametri:

Provincia: Sud Sardegna (SU)

Comune: Guspini

Fascia/Zona: centrale/centro storico

Destinazione: commerciale ad uso bar

Tipologia prevalente: **abitazioni civili**

Categoria Catastale: negozi e botteghe (C/1)

Stato conservativo: **ottimo** (Per la tipologia Negozi il giudizio O ottimo/ N normale /S scadente è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare)

Valore mercato massimo: **€ 1.000,00** (riferito al m² di superficie lorda)

Valore mercato minimo: **€ 700,00** (riferito al m² di superficie lorda)

Riassumendo le considerazioni esposte dalla sottoscritta nei paragrafi che precedono, l'immobile in oggetto presenta i seguenti **fattori positivi** di valutazione:

- Posizione centrale;
- Dotazione di ambienti di servizio (cantina, retrobottega e servizi igienici) di idonea superficie in relazione all'attività commerciale;
- Discreto stato di manutenzione generale per quanto concerne il locale bar e gli annessi servizi igienici; il retrobottega e la cantina, previo sgombero del vario materiale ivi accatastato, necessitano di pulizia e tinteggiatura di pareti e soffitti ma sono locali di servizio funzionali e adeguati all'attività commerciale;
- Finiture interne e arredi: le porte, i pavimenti, i rivestimenti, i sanitari e la rubinetteria dei servizi igienici nonché gli arredi del locale bar, erano stati tutti sostituiti e rinnovati con i lavori di cui all'Autorizzazione 216/2002; sono di sufficiente qualità e si trovano in stato di buona conservazione;

Di contro, presenta i seguenti **fattori negativi** di valutazione:

- Impianti: gli impianti (elettrico, idrico sanitario, climatizzazione) erano stati rifatti con i lavori di cui all'Autorizzazione 216/2002 ma alla relativa pratica non sono allegate le dichiarazioni di conformità; inoltre non è stato possibile constatarne il funzionamento. Considerato l'anno di installazione, gli impianti sono ormai datati: questo è un aspetto negativo in particolare per

l'impianto di climatizzazione la cui vetustà potrebbe essere causa del mancato rispetto dei requisiti di risparmio energetico richiesti dalla normativa vigente.

- L'edificio di cui il bene in questione è parte non è dotato del Certificato di Agibilità, né lo stesso locale è dotato di Agibilità parziale.

L'insieme delle considerazioni riassunte nei punti precedenti, unitamente alla situazione generale in cui versa il mercato immobiliare locale, porta la sottoscritta ad assumere quale **valore di mercato** per uno *stato conservativo normale* quello corrispondente a un **valore medio alto**, pari ad € 900,00 (euro novecento/00), riferito al m² di superficie lorda.

Sulla base delle suesposte considerazioni, ai fini estimativi, la sottoscritta adotta i seguenti coefficienti di destinazione:

- superficie a destinazione commerciale (bar e servizi igienici annessi) = $c_d = 1,00$;
- superficie retrobottega = $c_d = 0,80$;
- superficie depositi interrati = $c_d = 0,80$.

Sempre ai fini estimativi, dagli elaborati dello stato abilitativo, dalle planimetrie catastali e dai rilievi effettuati sul posto, ha desunto le seguenti superfici commerciali ottenute incrementando la superficie netta del 20% per tenere conto della muratura esterna e delle tramezzature interne:

- superficie commerciale bar e servizi igienici annessi = $(45,95+9,46) \times 1,2 = 66,49 \text{ m}^2$
- superficie commerciale retrobottega: $6,92 \times 1,2 = 8,30 \text{ m}^2$
- superficie commerciale cantina: $32,03 \times 1,2 = 38,44 \text{ m}^2$

In base al valore di mercato considerato, si ottiene pertanto:

- Valore commerciale bar e servizi igienici annessi:	
$(1,00 \times 900,00 \text{ €/m}^2 \times 66,49 \text{ m}^2) =$	€ 59.841,00
- Valore commerciale retrobottega: $(0,80 \times 900,00 \text{ €/m}^2 \times 8,30 \text{ m}^2) =$	€ 5.976,00
- Valore commerciale cantina: $(0,80 \times 900,00 \text{ €/m}^2 \times 38,44 \text{ m}^2) =$	€ 27.676,80
	Totale € 93.493,80
- A detrarre costo pratica Agibilità (oneri di legge inclusi):	€ 6.033,00
Valore immobile oggetto di consulenza:	€ 87.460,80
Valore in cifra tonda:	€ 87.500,00

QUESITO 14: *acquisizione delle 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.*

Da indagini effettuate, la sottoscritta ha potuto appurare che il locale in questione non è soggetto a regime di condominio.

QUESITO 15: *predisposizione della check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e deposito in modalità telematica PCT; predisposizione anche di un foglio riassuntivo di tutti i dati relativi in formato.rtf o word.zip e stampa di una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.*

RISPOSTA QUESITO 15:

Il sottoscritto ha predisposto la check list

unitamente al foglio riassuntivo

TRASMISSIONE RELAZIONE ALLE PARTI

Come indicato nel decreto di nomina del CTU del 07.02.2024 la sottoscritta deve trasmettere mediante posta ordinaria o elettronica ai creditori procedenti e intervenuti, ai debitori pignorati ed al custode giudiziario nominato (nel procedimento in esame l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari) la bozza di relazione con i relativi allegati, affinché i consulenti di parte abbiano modo di inviare le rispettive osservazioni critiche. L'invio deve avvenire almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, con assegnazione alle parti di un termine non superiore a 15 (quindici) giorni prima della predetta udienza, fissata per il 10.10.2024 (dieci ottobre duemilaventiquattro) per far pervenire al sottoscritto C.T.U. le note di osservazione al proprio elaborato.

Pertanto con pec del 04.06.2024 ha trasmesso la bozza di relazione che si compone di 27 (ventisette) pagine, unitamente ai 25 (venticinque) allegati, ai seguenti indirizzi:

-

-

Entro il termine indicato nella bozza di relazione (24.06.2024), la sottoscritta non ha ricevuto alcuna osservazione.

Ha invece ricevuto in data 12.06.2024 una comunicazione da parte dell'IVG - custode del bene - riguardante l'accesso all'immobile, concordato con lo stesso custode, dell'esecutato volto al recupero di beni mobili e personali di proprietà.

Cagliari, 01.07.2024