

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 95/2024

Relazione di consulenza Tecnica

Creditore procedente:

Creditore intervenuto

Esecutati:

Giudice dell'esecuzione:

Dott. Francesco De Giorgi

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Gianmarco Pilo

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 95/2024
Immobile ubicato in Dolianova (SU), via Pasteur, identificato al N.C.E.U. al Foglio 19
Particella 424 Subalterno 3.



INDICE

Premessa	3
Svolgimento delle operazioni di consulenza	9
Risposte ai quesiti.....	13
Quesito 1.....	13
Quesito 2.....	14
Quesito 3.....	38
Quesito 4.....	40
Quesito 5.....	42
Quesito 6.....	45
Quesito 7.....	52
Quesito 8.....	54
Quesito 9.....	57
Quesito 10.....	59
Quesito 11.....	60
Quesito 12.....	61
Quesito 13.....	62
Quesito 14.....	69
Quesito 15.....	71
Le osservazioni delle parti.....	72
Conclusioni	76
Elenco degli allegati.....	76





Premessa

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Francesco De Giorgi, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo, con studio in Cagliari, via Logudoro n°23, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari con il n. 5979, in data 05/11/2024 prestai giuramento a seguito dell'incarico ricevuto il 29/10/2024. In tale circostanza fui nominato dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. 95/2024 del Ruolo Generale, promosso dalla ditta

Codice Fiscale

Partita IVA

con sede legale in

Il Creditore intervenuto è la società

con sede

legale in

Il procedimento di esecuzione immobiliare risulta promosso contro i

Signori

nata a Cagliari (CA) il

C.F.

nato a Cagliari il

C.F.

e

nato a Cagliari il

C.F.

Vista la peculiarità del caso in esame, poiché i debitori esecutati risultano essere minorenni, per completezza d'informazione si precisa che la tutela legale dei suddetti minori è delegata alla figura genitoriale.

Nello specifico, il Signor

è figlio della Signora

il Signor

e la Signora

sono figli del

Signor

Prestato il giuramento di rito la S.V.I. mi conferi il seguente incarico:

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

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

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

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

e) verifichi se il creditore 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.;

- 2) *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.);*
- 3) *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;*
- 4) *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;*

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

- 6) *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;*

- 7) *se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- 8) *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);*
- 9) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 10) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

- 11) *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;*
- 12) *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;*
- 13) *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;*
- 14) *predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;*

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Lo scrivente C.T.U. fu nominato dal G.E. Dott. Francesco De Giorgi, in data 29/10/2024. Successivamente, nella data del 05/11/2024, ha prestato giuramento telematico ed accettato formalmente l'incarico.

Le operazioni peritali ebbero inizio in data 05/11/2024 presso lo studio professionale del C.T.U. sito in Cagliari alla via Logudoro, n.23. In tale circostanza lo scrivente provvedeva ad analizzare la documentazione depositata in atti.

Inoltre, nella medesima giornata del 05/11/2024, provvedeva ad inviare ai tre soggetti esegutati, a mezzo raccomandata postale con avviso di consegna effettuata presso il sito web di poste italiane, l'informativa per il debitore, predisposta dal Tribunale di Cagliari – Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

Come già anticipato in precedenza, vista la peculiarità del caso in esame, lo scrivente provvedeva ad inoltrare nella stessa giornata del 05/11/2024, la medesima comunicazione anche ai genitori dei sopracitati debitori esegutati, in qualità di "Genitore esercente la responsabilità genitoriale", in quanto non ancora maggiorenni. Tale comunicazione è stata inoltrata a mezzo raccomandata postale con avviso di consegna effettuata presso il sito web di poste italiane, al Signor _____ padre degli esegutati e _____ mentre, alla Signora _____ madre dell'esegutato _____ la comunicazione è stata inviata a mezzo e-mail PEC.

Inoltre, tale informativa veniva inviata nella medesima giornata anche ai legali difensori del creditore procedente, per opportuna conoscenza via e-mail PEC.

Nella stessa circostanza lo scrivente inviava agli stessi soggetti sopra menzionati, anche la comunicazione informativa di sopralluogo che veniva fissata per la data del 16/12/2024 alle ore 15, presso l'immobile oggetto di pignoramento.

In conseguenza a tale comunicazione, dopo alcune settimane, lo scrivente veniva contattato telefonicamente dal custode dell'immobile, incaricato _____ di Cagliari, con il quale veniva concordata la data per il sopralluogo, effettuato il 17/12/2024. Si ritiene doveroso precisare che, nonostante la data del sopralluogo inizialmente proposta dallo scrivente fosse programmata per il giorno 16/12/2024, si è ritenuto opportuno traslare il medesimo appuntamento al giorno successivo, ovvero il 17/12/2024, per esigenze organizzative.

Tale sopralluogo è stato svolto regolarmente dallo scrivente C.T.U. con la sola presenza del delegato _____ di Cagliari, in totale assenza degli esegutati e/o dei tutori legali. Questi ultimi hanno comunque consentito l'accesso ai luoghi con la consegna delle chiavi al custode.

In data 08/11/2024, lo scrivente iniziò le prime analisi catastali mediante l'acquisizione della visura storica al N.C.E.U. dell'immobile in oggetto.

Nella medesima circostanza, lo scrivente acquisiva anche la mappa censuaria relativa al foglio catastale nel quale ricade l'immobile in oggetto, oltre alla visura storica sulla particella corrispondente al N.C.T. del fondo in cui insiste il fabbricato.

Nella giornata del 18/11/2024, lo scrivente inviava regolare istanza di accesso agli atti presso l'U.T.C. di Dolianova (SU).

Contestualmente alla ricezione della medesima richiesta, il comune di Dolianova inoltrava allo scrivente mediante l'e-mail PEC istituzionale, l'avvenuta protocollazione della domanda, alla quale è stato assegnato il protocollo n°23306 del 18/11/2024.

Successivamente, in data 09/01/2025, lo scrivente effettuava il medesimo accesso agli atti recandosi personalmente presso l'Ufficio Tecnico del comune di Dolianova, acquisendo così tutta la documentazione amministrativa necessaria per le analisi relative all'immobile oggetto della presente trattazione.

Le analisi catastali proseguirono, completandosi, nella giornata del 17/12/2024, acquisendo la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, presente negli archivi della banca dati di riferimento.

Nella stessa giornata del 17/12/2024, è stato regolarmente consentito l'accesso ai luoghi allo scrivente, in modo da permettere l'ispezione dell'immobile, e di effettuare il rilievo metrico e quello fotografico. Tale sopralluogo è stato svolto alla presenza esclusivamente del delegato di Cagliari, e in totale assenza degli esecutati e/o dei tutori legali.

Nella giornata del 17/04/2025 lo scrivente effettuava le ispezioni ipotecarie e acquisiva tutte le trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile oggetto di pignoramento.

Ulteriormente, in riferimento quanto osservato dal Creditore procedente a seguito dell'invio della bozza della presente relazione di perizia avvenuta in data 03/05/2025, lo scrivente ha svolto un'ulteriore analisi catastale sull'immobile in oggetto. In particolare, durante le operazioni peritali, e successivamente alle prime ispezioni catastali svolte, l'immobile in oggetto è stato oggetto di una variazione della categoria catastale, da D/8 a C/2. Tale variazione è avvenuta in data 10/02/2025, Pratica n. CA0018895 in atti dal 13/02/2025.

Pertanto, in data 23/05/2025 lo scrivente ha integrato le analisi catastali acquisendo la visura catastale aggiornata e la relativa planimetria, dell'immobile in oggetto, presenti negli archivi della banca dati di riferimento.

Lo scrivente non ha effettuato verifiche sullo stato civile degli esecutati presso il Comune di Dolianova per via dell'età degli stessi. Lo scrivente non ha trasmesso alcuna istanza all'ufficio Anagrafe dello stesso comune per il reperimento del domicilio degli esecutati in quanto la stessa informativa per il debitore risultava regolarmente consegnata presso l'indirizzo di cui alle precedenti comunicazioni in atti.

In data 03/05/2025 lo scrivente provvedeva a trasmettere una bozza della presente relazione di perizia comprensiva degli allegati al creditore procedente (via e-mail PEC) e agli esecutati via raccomandata postale A/R, compresi i soggetti genitori. Le raccomandate venivano consegnate ai destinatari in data 12/05/2025.

Entro i tempi posti a disposizione delle parti lo scrivente riceveva una nota con alcune osservazioni e chiarimenti da parte dei legali difensori del creditore procedente.

Al proposito lo scrivente, alla luce di quanto ricevuto, provvederà a fornire adeguato riscontro all'interno dell'apposito capitolo della presente relazione di perizia. In considerazione del fatto che alcuni tra gli elementi contenuti nella nota ricevuta sono costituiti da chiarimenti lo scrivente provvederà ad integrare alcune tra le risposte ai quesiti fornite, provvedendo a puntualizzare, di volta in volta, la provenienza degli elementi. Le integrazioni non risultano comunque sostanziali.

Dalle analisi svolte da parte dello scrivente all'interno delle operazioni peritali è emerso il fatto che l'immobile in oggetto risulta di proprietà dei Signori

nata a Cagliari (CA) il C.F.

nato a Cagliari il C.F.

e nato a Cagliari il

C.F. risulta attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 424, Subalterno 3, ed è identificato dalla categoria catastale C/2 – *“Magazzini e locali di deposito”*. L'identificativo precedente dell'immobile, il quale è stato riportato dallo scrivente nella bozza della presente trattazione, risulta attualmente soppresso ed all'epoca censito al N.C.E.U. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 424, Subalterno 2, ed è identificato dalla categoria catastale D/8 – *“Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”*.

L'immobile oggetto della presente stima viene nel seguito identificato:

- L'unità immobiliare corrisponde con un ampio piazzale parzialmente pavimentato di deposito, corredato da una tettoia e un piccolo locale di sgombero., censita al N.C.E.U. del Comune di Dolianova al Foglio 19 Particella 424 Subalterno 3, ubicata nella zona industriale denominata “Bardella” del Comune di Dolianova (SU).

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione dei vari Allegati redatti a supporto della presente relazione di perizia, in particolare dell'Allegato D – Stima immobiliare e dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.



Risposte ai quesiti

Quesito 1.

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

Lo scrivente ha provveduto ad inviare l'opportuna informativa per il debitore, predisposta e consegnata allo scrivente dal Tribunale di Cagliari – Ufficio Esecuzioni Immobiliari all'atto della nomina come C.T.U., in data 05/11/2024, ai tre soggetti esegutati, a mezzo raccomandata online con avviso di consegna effettuata presso il sito web di poste italiane.

Come già anticipato in precedenza, vista la peculiarità del caso in esame, lo scrivente provvedeva ad inoltrare nella stessa giornata del 05/11/2024, la medesima comunicazione anche ai genitori dei sopracitati debitori esegutati, in qualità di "Genitore esercente la responsabilità genitoriale", in quanto non ancora maggiorenni. Tale comunicazione è stata inoltrata a mezzo raccomandata postale con avviso di consegna effettuata presso il sito web di poste italiane, al Signor _____ padre degli esegutati e _____ mentre, alla Signora _____ madre dell'esecutato _____ la comunicazione è stata inviata a mezzo e-mail PEC.

Inoltre, tale informativa veniva inviata nella medesima giornata anche ai legali difensori del creditore procedente, per opportuna conoscenza via e-mail PEC.

Nella stessa circostanza lo scrivente inviava agli stessi soggetti sopra menzionati, anche la comunicazione informativa di sopralluogo che veniva fissata per la data del 16/12/2024 alle ore 15, presso l'immobile oggetto di pignoramento. In conseguenza a tale comunicazione, dopo alcune settimane, lo scrivente veniva contattato telefonicamente dal custode dell'immobile, incaricato _____ di Cagliari, con il quale veniva concordata la data per il sopralluogo, effettuato il 17/12/2024. Si ritiene doveroso precisare che, nonostante la data del sopralluogo inizialmente proposta dallo scrivente fosse programmata per il giorno 16/12/2024, si è ritenuto opportuno traslare il medesimo appuntamento al giorno successivo, ovvero il 17/12/2024, per esigenze organizzative.

Per ogni ulteriore approfondimento in merito a tale specifica comunicazione si rimanda a quanto contenuto all'interno dell'Allegato N – Informativa per il debitore.

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 della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*
- c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*

In ossequio al punto a) del presente quesito lo scrivente specifica come il richiamato comma 2 dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile individui:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta 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”.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente ha analizzato il fascicolo del creditore procedente, così come messo a disposizione dalla procedura. All'interno di tale fascicolo è contenuto il Certificato Notarile rilasciato in data _____ dal Dott. _____ notaio in Perugia (PG).

L'intero contenuto del documento sopra menzionato viene riportato nell'Allegato G – Certificazione Notarile, al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

In tale documento viene ricostruita la storia ipotecaria della Particella 424 Subalterno 2, la quale identifica l'immobile oggetto di pignoramento, e la particella corrispondente al N.C.T. censita al Foglio 19, Particella 424.

Si precisa che, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'immobile in oggetto ha subito una variazione della categoria catastale, passando da D/8 a C/2, come segnalato nelle osservazioni del Creditore procedente. Tale variazione è avvenuta precisamente in data 10/02/2025, mediante Pratica n. CA0018895, in atti dal 13/02/2025, la quale ha inoltre variato l'identificativo, dal Subalterno 2 al Subalterno 3. Pertanto, l'analisi riportata nella Certificazione Notarile è antecedente alla suddetta variazione catastale, nella quale, quindi, non viene analizzato il Subalterno 3. Considerato l'esiguo tempo trascorso dalla variazione catastale al giorno d'oggi, non si ritiene di dover approfondire ulteriormente le analisi precedentemente svolte.

Tale immobile coincide con un ampio piazzale di deposito parzialmente pavimentato, corredato da una tettoia e un piccolo locale di sgombero, e si sviluppa interamente al piano terra del lotto ubicato nella zona industriale di Dolianova (SU), in via Louis Pasteur.

Al fine di fornire una compiuta risposta alla lettera a) del presente quesito peritale, lo scrivente sottolinea il fatto che ha analizzato la documentazione presente nel fascicolo telematico, non riscontrando la necessità di segnalare al G.E. ed ai creditori procedenti eventuali carenze nella documentazione presentata. Nella documentazione in atti lo scrivente non ha riscontrato l'atto di provenienza. Questo è stato reperito nelle ispezioni svolte da parte dello scrivente tramite visura telematica effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Cagliari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla Certificazione Notarile rilasciata in data _____ dal Dott. _____

notaio in Perugia (PG).

Al N.C.T. è stata svolta l'interrogazione sia sull'identificativo attuale che su quello precedente.

In particolare, l'identificativo precedente riferito al N.C.E.U. (Subalterno 2), deriva dai seguenti identificativi: Foglio 19, Particella 423, Sub. 1; Foglio 19, Particella 424, Sub. 1; Foglio 19, Particella 432, Sub. 1.

Mentre, l'identificativo precedente al N.C.T. corrisponde con la Particella 139, del medesimo Foglio 19.

Le Ispezioni ipotecarie svolte dallo scrivente sono interamente riportate all'interno dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie, al quale si rimanda per la consultazione. Dall'analisi di tali ispezioni ipotecarie è emerso come nel ventennio risulta osservata la continuità nelle trascrizioni ex art 2650 c.c., pertanto, l'immobile pignorato risulta oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Ispezioni riferite all'identificativo catastale attuale dell'immobile, censito al N.C.E.U. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 424, Subalterno 2.

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile oggetto del presente pignoramento, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata direttamente sull'identificativo catastale attuale dell'immobile in oggetto, censito al N.C.E.U. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 424, Subalterno 2.

1. Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 6 del 31/07/2018,

Registro Particolare n°17248, Registro Generale n° 27841;

Tipo di Atto: "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI". Ufficiale Giudiziario di Cagliari del 03/07/2018, repertorio n° 3838/2018;

Immobili:

N.C.T. del Comune di Dolianova (CA):

– Foglio 19, Particella 424;

N.C.E.U. del Comune di Dolianova (CA):

– Foglio 19, Particella 424, Subalterno 2.

A favore:

– PER LA GESTIONE CREDITI SPA, sede a Roma, C.F. Diritto di proprietà per la quota di 1/3.

Contro:

– nata a Cagliari il C.F. Diritto di proprietà per la quota di 1/3.

Ulteriori informazioni: SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER LA SOMMA DI EURO 587.931,53 OLTRE AD INTERESSI E SPESE OCCORSE ED OCCORRENDE SINO AL TOTALE SODDISFO. SI FA PRESENTE CHE, PER TALE ATTO, PER LA GESTIONE CREDITI SPA RAPPRESENTATA E DIFESA DAGLI AVVOCATI E ELETTIVAMENTE DOMICILIATI PRESSO E NELLO STUDIO DELL'AVVOCATO SITO

2. Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 10 del 16/05/2024,
Registro Particolare n° 12307, Registro Generale n° 15613;
Tipo di Atto: "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI", Ufficiale Giudiziario C. D'Appello di Cagliari del 16/04/2024, repertorio n° 1973

Immobili:

- N.C.T. del Comune di Dolianova (CA):
– Foglio 19, Particella 424;
N.C.E.U. del Comune di Dolianova (CA):
– Foglio 19, Particella 424, Subalterno 2.

A favore:

– sede a
Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

- nata a Cagliari il C.F.
Diritto di proprietà per la quota di 1/4;
– nato a Cagliari il C.F.
Diritto di proprietà per la quota di 1/4;
– nato a Cagliari il C.F.
Diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Ulteriori informazioni: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 588.401,16 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

Ispezioni riferite all'identificativo catastale precedente dell'immobile, censito al N.C.E.U. del Comune di Dolianova Foglio 19, Particella 423, Sub. 1; Foglio 19, Particella 424, Sub. 1; Foglio 19, Particella 432, Sub. 1.

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile oggetto della presente trattazione, non sono stati raccolti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata direttamente sull'identificativo catastale precedente dell'immobile, censito al N.C.E.U. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 423, Sub. 1; Foglio 19, Particella 424, Sub. 1; Foglio 19, Particella 432, Sub. 1.

Ispezioni riferite all'identificativo catastale attuale dell'immobile, censito al N.C.T. del Comune di Dolianova Foglio 19, Particella 424.

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile oggetto della presente trattazione, non sono stati raccolti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata direttamente sull'identificativo catastale attuale dell'immobile, censito al N.C.T. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 424.

Ispezioni riferite all'identificativo catastale precedente dell'immobile, censito al N.C.T. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 139.

A seguito di accurate verifiche effettuate all'Agenzia delle Entrate nella ricerca di formalità pregiudizievoli per l'immobile oggetto della presente trattazione, sono stati raccolti i seguenti risultati a seguito di interrogazione della banca dati informatizzata direttamente sull'identificativo catastale precedente dell'immobile, censito al N.C.T. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 139.

1. Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 17 del 01/07/1999,

Registro Particolare n° 12289, Registro Generale n° 18501;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - CONTRATTO DI VENDITA DI AREA RICAD.NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PROD.DEL COMUNE DI DOLIANOVA" Rogito Notaio Dott. in Cagliari del 07/06/1999, repertorio n° 75748;

Immobili:

N.C.T. del Comune di Dolianova (CA):

- Foglio 19, Particella 99;
- Foglio 19, Particella 109;
- Foglio 25, Particella 139.

A favore:

- nato a Dolianova (CA) il C.F. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

- COMUNE DI DOLIANOVA, C.F. Diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ulteriori informazioni: IL SIGNOR HA
ACQUISTATO NELLA SUA QUALITÀ DI TITOLARE DELLA
DITTA DI P.I.=

2. Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 3 del 31/01/2001,

Registro Particolare n°2192, Registro Generale n° 3163;

Tipo di Atto: ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A
TITOLO ONEROSO. Atto pubblico amministrativo del 17/06/1997,
repertorio n° 30/1997;

Immobili:

Unità negoziale 1

N.C.T. del Comune di Dolianova (CA):

- Foglio 19, Particella 104;
- Foglio 19, Particella 105;
- Foglio 19, Particella 180;
- Foglio 19, Particella 181;
- Foglio 19, Particella 182;
- Foglio 19, Particella 183;
- Foglio 19, Particella 107;
- Foglio 19, Particella 109;
- Foglio 19, Particella 110;
- Foglio 19, Particella 112;
- Foglio 19, Particella 113;
- Foglio 19, Particella 114;
- Foglio 19, Particella 184;
- Foglio 19, Particella 185;
- Foglio 19, Particella 186;
- Foglio 19, Particella 187;
- Foglio 19, Particella 128;
- Foglio 19, Particella 130;

- Foglio 19, Particella 131;
- Foglio 19, Particella 132;
- Foglio 19, Particella 135;
- Foglio 19, Particella 136;
- Foglio 19, Particella 137;
- Foglio 19, Particella 139;
- Foglio 19, Particella 140;
- Foglio 19, Particella 142;
- Foglio 19, Particella 143;
- Foglio 19, Particella 144;
- Foglio 19, Particella 146;
- Foglio 19, Particella 147;
- Foglio 19, Particella 149;
- Foglio 19, Particella 150;
- Foglio 19, Particella 151;
- Foglio 19, Particella 148;
- Foglio 19, Particella 165;
- Foglio 19, Particella 166;
- Foglio 19, Particella 167;
- Foglio 19, Particella 168;
- Foglio 19, Particella 169;
- Foglio 19, Particella 190;
- Foglio 19, Particella 191;
- Foglio 19, Particella 192;
- Foglio 19, Particella 193;
- Foglio 19, Particella 194;
- Foglio 19, Particella 195;
- Foglio 19, Particella 196;
- Foglio 19, Particella 197;
- Foglio 19, Particella 198;

Unità negoziale 2

N.C.T. del Comune di Dolianova (CA):

- Foglio 19, Particella 115;
- Foglio 19, Particella 116;
- Foglio 19, Particella 117;
- Foglio 19, Particella 118;
- Foglio 19, Particella 119;
- Foglio 19, Particella 120;
- Foglio 19, Particella 121;
- Foglio 19, Particella 122;
- Foglio 19, Particella 124;
- Foglio 19, Particella 126;

- Foglio 19, Particella 163;
- Foglio 19, Particella 164;
- Foglio 19, Particella 200;
- Foglio 19, Particella 201;
- Foglio 19, Particella 202;
- Foglio 19, Particella 203;
- Foglio 19, Particella 204;
- Foglio 19, Particella 189;

A favore:

- COMUNE DI DOLIANOVA, C.F.
Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

- nata a Cagliari il C.F.
Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di beni personali.
- nata a Dolianova (CA) il C.F.
Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale.
- nato a Dolianova (CA) il C.F.
Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con

3. Nota di Iscrizione:

Presentazione n° 155 del 23/07/2010,
Registro Particolare n°6650, Registro Generale n° 25439;
Tipo di Atto: IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO.
Atto giudiziario Tribunale con sede a Cagliari del 19/04/2010, repertorio n° 1724/2010;

Immobili:

Unità negoziale 1

N.C.T. del Comune di Dolianova (CA):

- Foglio 19, Particella 99;
- Foglio 19, Particella 109;
- Foglio 19, Particella 139;

Unità negoziale 2

N.C.T. del Comune di Silius (SU):

- Foglio 18, Particella 54;

- Foglio 18, Particella 130;
- Foglio 18, Particella 131;
- Foglio 21, Particella 167;
- Foglio 20, Particella 201;
- Foglio 26, Particella 643.

Unità negoziale 3

N.C.T. del Comune di Silius (SU):

- Foglio 26, Particella 39, Subalterno 1.

Unità negoziale 4

N.C.T. del Comune di Samassi (SU):

- Foglio 25, Particella 1908, Subalterno 3, Particella 1911, Particella 1912.

Unità negoziale 5

N.C.T. del Comune di Selegas (CA):

- Foglio13, Particella 490;
- Foglio13, Particella 494;

N.C.E.U. del Comune di Selegas (CA):

- Foglio13, Particella 2277, Subalterno 1;
- Foglio13, Particella 2277, Subalterno 2.

Unità negoziale 6

N.C.T. del Comune di Selegas (CA):

- Foglio13, Particella1820;
- Foglio13, Particella 2310;
- Foglio13, Particella 2311;

A favore:

-
SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Cagliari, C.F.

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà
per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà
per la quota di 1/7

relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di proprietà
per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà
per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà
per la quota di 1/2

relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di proprietà
per la quota di 1/2

Contro:

- nato a Dolianova (CA) il C.F.
Relativamente all'unità negoziale n.1
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- nato a Silius (CA) il C.F.
Relativamente all'unità negoziale n.2
per il diritto di proprietà per la quota di 1/7. Relativamente
all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota di
1/2
- nato a Samassi (CA) il C.F.
Relativamente all'unità negoziale n.4
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- nato a Selegas (CA) il C.F.
Relativamente all'unità negoziale n.5
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Relativamente
all'unità negoziale n.6 per il diritto di proprietà per la quota di
1/2.

Annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 17/08/2023 R.P. n. 3815 R.G. n.
28531. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 21/11/2024. R.P. n. 3715 R.G.
n. 37522. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- ANNOTAZIONE presentata il 21/11/2024 R.P. n. 3721 R.G. n.
37528. Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

3.1 Domanda di Annotazione:

Presentazione n° 7 del 17/08/2023,

Registro Particolare n°3815, Registro Generale n°28531;

Tipo di Atto: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - RESTRIZIONE
DI BENI. Rogito Notaio Dott. in Quartu Sant'Elena
(CA) del 03/08/2023, repertorio n° 24817/10890;

Formalità di riferimento: Iscrizione del 23/10/2010 R.P. 6650

Immobili:

Unità negoziale 1

N.C.T. del Comune di Selegas (CA):

- Foglio 13, Particella 490
- Foglio 19, Particella 494;

N.C.E.U. del Comune di Selegas (CA):

- Foglio 13, Particella 2277, Subalterno 1;
- Foglio 13, Particella 2277, Subalterno 2;

Unità negoziale 2

N.C.E.U. del Comune di Selegas (CA):

- Foglio 13, Particella 1820;
- Foglio 13, Particella 2310;
- Foglio 13, Particella 2311;

A favore:

- SOCIETA' COOPERATIVA, con sede a Cagliari, C.F. [redacted]
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà
per la quota di 1/1
relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà
per la quota di 1/2

Contro:

- nato a Dolianova (CA) il [redacted] C.F. [redacted]
- nato a Silius (CA) il [redacted] C.F. [redacted]
- nato a Samassi (CA) il [redacted] C.F. [redacted]
- nato a Selegas (CA) il [redacted] C.F. [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n.1
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Relativamente
all'unità negoziale n.6 per il diritto di proprietà per la quota di
1/2.

Ulteriori informazioni: NELL'ATTO HE SI PUBBLICA SI E'
PREMESSO: 1) CHE IN DATA 15 APRILE 2010 IL TRIBUNALE
ORDINARIO DI CAGLIARI HA EMESSO IL DECRETO
INGIUNTIVO N. 924/2010, DEPOSITATO IN CANCELLERIA IL
19 APRILE 2010, PER EURO 309.238,25 CONTRO IL
NONCHE' I

SIGNORI

E [redacted] IN QUALITA' DI FIDEIUSSORI; 2)
CHE, A GARANZIA DEL CITATO DECRETO INGIUNTIVO E'
STATA ISCRITTA IPOTECA GIUDIZIALE PER COMPLESSIVI
EURO 450.000,00, PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO -
UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI - SERVIZIO DI
PUBBLICITA' IMMOBILIA [redacted] 23 LUGLIO 2010 AI NN.
25439/6650, A FAVC [redacted]

CONTRO, TRA GLI ALTRI, IL SIGNOR [redacted] NATO A [redacted]
[redacted] IL [redacted] CODICE FISCALE
[redacted] PER I SEGUENTI DIRITTI: 1) PER IL
DIRITTO DI PIENA E PERFETTA PROPRIETA', SUI SEGUENTI
IMMOBILI, SITI IN COMUNE DI SELEGAS (SU): A) TERRENO
DISTINTO NEL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 13,

PARTICELLA 490, DELLA SUPERFICIE DI ARE 53 E CENTIARE 20; B) TERRENO DISTINTO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 13, PARTICELLA 494 DELLA SUPERFICIE DI ARE 5, CENTIARE 59; C) APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE, DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 13, PARTICELLA 2277, SUB. 1, VIA NAPOLEONE N. 10, PIANO T-1, CATEGORIA A/3, VANI 5,5; D) LOCALE COMMERCIALE DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 13, PARTICELLA 2277, SUB. 2, VICO I NAPOLEONE N. 12, PIANO T, CATEGORIA C/1, CONSISTENZA 155 METRI QUADRATI. II) PER UNA QUOTA PRO INDIVISO PARI A 1/2 (UN MEZZO) DEL DIRITTO DI PROPRIETA', SUI SEGUENTI IMMOBILI, TUTTI SITI IN COMUNE DI SELEGAS (SU) : A) TERRENO DISTINTO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 13, PARTICELLA 1820, DELLA SUPERFICIE DI ARE 3, CENTIARE 62; B) TERRENO DISTINTO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 13, PARTICELLA 2310 DELLA SUPERFICIE DI ARE 16 E CENTIARE 98. C) TERRENO DISTINTO IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 13, PARTICELLA 2311, DELLA SUPERFICIE DI ARE 37, CENTIARE 43; 3) CHE I

HA CEDUTO I PROPRI CREDITI ALLA SOCIETA' CON CONTRATTO DI CESSIONE DEL 18 NOVEMBRE 2001 E SUCCESSIVA RETTIFICA DEL 27 FEBBRAIO 2012, COSI' COME PUBBLICATO NELLA GAZZETTA UFFICIALE PARTE II N. 28 DEL 4) CHE LA SOCIETA'

HA CEDUTO IL CREDITO CITATO ALLA CON "CONTRATTO DI CESSIONE IN BLOCCO PRO SOLUTO DI CREDITI" STIPULATO IN DATA 21 GENNAIO 2016, COSI' COME PUBBLICATO NELLA GAZZETTA UFFICIALE PARTE II N. 28 DEL 5 MARZO 2016; 5) CHE LA SOCIETA'

PER AZIONI" HA CEDUTO IL CREDITO CITATO ALLA SOCIETA' CON "CONTRATTO DI CESSIONE PRO SOLUTO DI CREDITI" STIPULATO IN DATA 7 DICEMBRE 2018, COSI' COME PUBBLICATO NELLA GAZZETTA UFFICIALE PARTE II N. 144 DEL 13 DICEMBRE 2018; 6) CHE, STANTE LE MENZIONATE CESSIONI, LA SOCIETA' E' SUBENTRATA IN TUTTI I RAPPORTI GIURIDICI INTERCORSI E INTERCORRENTI TRA LA CEDENTE (E I SUOI DANTI CAUSA) E I DEBITORI CEDUTI (E/O EVENTUALI COOBBLIGATI,

GARANTI E AVENTI CAUSA); 7) CHE ALLA LUCE DEI SOPRA
CITATI RAPPORTI DI CREDITO ERA STATA AVVIATA INNANZI
AL TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI LA PROCEDURA
ESECUTIVA R.G. N. 288/2018, IN SEGUITO ALLA QUALE E'
STATO ISCRITTO IN DATA 25 LUGLIO 2018 AI NN.
16789/22188, PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO -
UFFICIO PROVINCIALE DI CAGLIARI - SERVIZIO DI
PUBBLICITA' IMMOBILIARE, IL PIGNORAMENTO DEGLI
IMMOBILI SITI IN COMUNE DI SELEGAS (SU) SOPRA MEGLIO
DESCRITTI; 8) CHE IN DATA 20 MARZO 2023 LA SOCIETA'

E IL SIGNOR HANNO
STIPULATO UN ACCORDO TRANSATTIVO MEDIANTE IL
QUALE LA ANZIDETTA SOCIETA' SI IMPEGNAVA A
RINUNZIARE AD AVVALERSI DEGLI EFFETTI DEL DECRETO
INGIUNTIVO N. 924/2010 DEL 17 MARZO 2010 CITATO, A
RINUNZIARE AGLI ATTI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N.
288/2018 R.G.E., PENDENTE INNANZI AL TRIBUNALE
ORDINARIO DI CAGLIARI, ESCLUSIVAMENTE NEI
CONFRONTI DEL SOLO SIGNOR NONCHE' A
RILASCIARE L'ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE
DELL'IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA A CAGLIARI IN DATA 23
LUGLIO 2010 AI NN. 25439/6650, LIMITATAMENTE AGLI
IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLO STESSO, IL TUTTO A
FRONTE DEL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO
60.000,00 A CARICO DEL SIGNOR E A
BENEFICIO DELLA SOCIETA' 9)

CHE IN DATA 20 MARZO 2023 E' STATA CORRISPOSTA LA
SOMMA DI EURO 60.000,00 A MEZZO BONIFICO BANCARIO
EFFETTUATO A DEBITO DEL C/C IBAN N.
INTESTATO A

IN ESSERE PRESSO LA BANCA
FILIALE DI GRANAROLO DELL'EMILIA (BO) E A BENEFICIO
DELLA SOCIETA' SUL C/C N.
ALLA MEDESIMA

INTESTATO, IN ESSERE PRESSO LA BANCA
SECURITIES SERVICES", TRNID: CON
CAUSALE: "NDG 4095842 TRANSAZIONE PARZIALE
LIBERAZIONE SIGNOR 10) CHE IN DATA 21

MARZO 2023, PRESO ATTO DELLA RINUNCIA AGLI ATTI DEL
PROCESSO ESECUTIVO SUPRA CITATO, IL TRIBUNALE
ORDINARIO DI CAGLIARI - UFFICIO ESECUZIONI
IMMOBILIARI - HA DICHIARATO ESTINTO IL CITATO
PROCESSO ED ORDINATO AL COMPETENTE
CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CAGLIARI DI

PROCEDERE ALLA CANCELLAZIONE DEL PIGNORAMENTO;
11) CHE, IN VIRTU' DELL'ADEMPIMENTO DA PARTE DEL
SIGNOR [REDACTED] DI CUI AL PUNTO 10, E' INTENZIONE
DELLA SOCIETA' [REDACTED] PRESTARE IL
PROPRIO ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE DELLA IPOTECA
GIUDIZIALE SUPRA MEGLIO DESCRITTA. TANTO CIO'
PREMESSO LA [REDACTED] SOCIETA' A
RESPONSABILITA' LIMITATA CON SOCIO UNICO HA
DICHIARATO DI ACCONSENTIRE, COME DI FATTO
ACCONSENTE, ALLA CANCELLAZIONE PARZIALE DELLA
FORMALITA' DI CUI ALLA PREMESSA, ISCRITTA PRESSO
L'AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DEL
TERRITORIO DI CAGLIARI - SERVIZIO DI PUBBLICITA'
IMMOBILIARE, IN DATA 23 LUGLIO 2010 AI NN. 25439/6650
PER COMPLESSIVI EURO 450.000,00 CONTRO IL SIGNOR
[REDACTED] E A FAVORE DELLA [REDACTED]

[REDACTED] PER
QUANTO LA PREDETTA FORMALITA' COLPISCA GLI
IMMOBILI SITI IN COMUNE DI SELEGAS (SU), MEGLIO
DESCRITTI NELLA PREMESSA DELL'ATTO CHE SI PUBBLICA
AL PUNTO 2. FERME RESTANDO LE FORMALITA' SUL
RESTO. IL TUTTO COME MEGLIO RISULTA NEL TITOLO AL
QUALE SI FA ESPRESSO RIFERIMENTO.

3.2 Domanda di Annotazione:

Presentazione n° 1 del 21/11/2024,

Registro Particolare n°3715, Registro Generale n°37522;

Tipo di Atto: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - RESTRIZIONE
DI BENI. Tribunale ordinario di Cagliari del 27/08/2024, repertorio
n° 856/2024;

Formalità di riferimento: Iscrizione del 23/10/2010 R.P. 6650

Immobili:

Unità negoziale 1

N.C.E.U. del Comune di Silius (SU):

- Foglio 26, Particella 39, Subalterno 1

A favore:

- [REDACTED] -
[REDACTED], con sede a Cagliari, C.F.

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà
per la quota di 1/2

Contro:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.

- nato a Silius (CA) il C.F.
- nato a Samassi (CA) il C.F.
- nato a Selegas (CA) il C.F.

3.3 Domanda di Annotazione:

Presentazione n° 7 del 21/11/2024,

Registro Particolare n°3721, Registro Generale n°37528;

Tipo di Atto: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - RESTRIZIONE
DI BENI. Tribunale ordinario di Cagliari del 27/08/2024, repertorio
n° 857/2024;

Formalità di riferimento: Iscrizione del 23/10/2010 R.P. 6650

Immobili:

Unità negoziale 1

N.C.E.U. del Comune di Samassi (CA):

- Foglio 25, Particella 1908, Subalterno 3, Particella 1911,
Particella 1912.

A favore (come nella formalità originaria):

- [REDACTED], con sede a Cagliari, C.F.

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà
per la quota di 1/2

Contro:

- nato a Dolianova (CA) il C.F.
- nato a Silius (CA) il C.F.
- nato a Samassi (CA) il C.F.
Relativamente all'unità negoziale n.1
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- nato a Selegas (CA) il C.F.

4. Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 128 del 24/01/2012,

Registro Particolare n°1746, Registro Generale n°2164;

Tipo di Atto: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI. Atto Giudiziario del 28/11/2011,
repertorio n° 6728/2011;

Immobili:

N.C.T. del Comune di Dolianova (CA):

- Foglio 19, Particella 99
- Foglio 19, Particella 109;
- Foglio 19, Particella 139;

A favore:

- [redacted] con sede a Cagliari, C.F. [redacted]
Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

- nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

Ulteriori informazioni: A MAGGIOR PUBBLICITA' SI PRECISA QUANTO SEGUE. QUADRO A: CREDITO PARI AD EURO 314.889,94. DETTO CREDITO GARANTITO DA IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA IN DATA 23/07/2010 AI NN. 25.439/6.650.

5. Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 74 del 05/05/2015,

Registro Particolare n°9277 Registro Generale n°11656;

Tipo di Atto: ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. ATTO AMMINISTRATIVO CAGLIARI 1 del 11/09/2014, repertorio n° 1406/9990/14;

Data di morte Successione testamentaria - Rinuncia
o morte di un chiamato SI

Immobili:

Unità negoziale 1

N.C.E.U. del Comune di Dolianova (CA):

- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 8,
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 1;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 3;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 5;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 6;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 7;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 9;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 10;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 11;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 12;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 13;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 14;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 17;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 18;

6. Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 93 del 12/04/2023,

Registro Particolare n°9012 Registro Generale n°12389;

Tipo di Atto: ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. ATTO AMMINISTRATIVO CAGLIARI del 15/04/2022, repertorio n° 66/9990/22;

Data di morte Successione testamentaria - Rinuncia o morte di un chiamato SI

Formalità di riferimento: Trascrizione del 05/05/2015. Numero di R.P. 9277.

Immobili:

Unità negoziale 1

N.C.E.U. del Comune di Dolianova (CA):

- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 8,
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 1;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 3;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 5;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 6;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 7;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 9;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 10;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 11;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 12;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 13;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 14;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 17;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 18;
- Foglio 26, Particella 3924, Subalterno 19;
- Foglio 26, Particella 3925;
- Foglio 26, Particella 3927;

N.C.E.U. del Comune di Dolianova (CA):

- Foglio 37, Particella 87;
- Foglio 37, Particella 88;
- Foglio 26, Particella 2029;
- Foglio 25, Particella 45;

Unità negoziale 2

N.C.T. del Comune di Dolianova (CA):

- Foglio 19, Particella 139;
- Foglio 19, Particella 99;
- Foglio 19, Particella 109;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A favore:

- nato a Cagliari il C.F.
Relativamente all'unità negoziale n. 1
per il diritto di proprietà per la quota di 1/4. Relativamente
all'unità negoziale n. 2. Per il diritto di proprietà per la quota di
1/2.
- nato a Cagliari il C.F.
Relativamente all'unità negoziale n. 1
per il diritto di proprietà per la quota di 1/8. Relativamente
all'unità negoziale n. 2. Per il diritto di proprietà per la quota di
1/4.
- nata a Cagliari il C.F.
Relativamente all'unità negoziale n. 1
per il diritto di proprietà per la quota di 1/8. Relativamente
all'unità negoziale n. 2. Per il diritto di proprietà per la quota di
1/4.

Contro:

- C.F.
Relativamente all'unità negoziale n. 1
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Relativamente
all'unità negoziale n. 2. Diritto di PROPRIETA'. Per la quota di
1/1.

Ulteriori informazioni: PER LEGGE AL CONIUGE, SOGG. 1, E
AI NIPOTI IN LINEA RETTA, SOGG.2 FIGLO DI FIGLIA
RINUNCIATARIA

FIGLIO RINUNCIATARIO SOGG.TTI 3 E 4 FIGLI DI
COME DA ATTO DI
RINUNCIA DEL TRIBUNALE DI CAGLIARI DEL 07/01/2014, R.G.
7983/2013, CRON 56/2014 E REP. 4, REGISTRATO A
CAGLIARI IL 09/01/2014 AL N. 70, RINUNCIANO ALL'EREDITA'
I TRE FIGLI:

C.F.
C.F.
C.F.
CON VERBALE DEL TRIBUNALE DI
CAGLIARI IL 14/03/2022 HA RINUNCIATO ALL' EREDITA
N. DOLIANOVA FIGLIA DEL
DEFUNTO.

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente intende nel seguito
fornire un quadro generale legato alla storia ipotecaria dell'immobile dal
momento dell'acquisizione da parte degli attuali esecutati.

Pertanto, le **Trascrizioni Pregiudizievoli** che attualmente gravano nell'immobile oggetto di pignoramento, relative all'interrogazione svolta sull'identificato attuale censito al N.C.E.U. di Dolianova al Foglio 19, Particella 424 Subalterno 2, sono le seguenti:

1 Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 6 del 31/07/2018,
Registro Particolare n°17248, Registro Generale n° 27841;
Tipo di Atto: "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI", VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Ufficiale Giudiziario di Cagliari del 03/07/2018, repertorio n° 3838/2018;

2 Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 10 del 16/05/2024,
Registro Particolare n° 12307, Registro Generale n° 15613;
Tipo di Atto: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI", Ufficiale Giudiziario C. D'Appello di Cagliari del 16/04/2024, repertorio n° 1973;

Si precisa che, il pignoramento relativo alla nota di trascrizione n° 1, risulta contro (coniuge del de cuius), mentre il pignoramento relativo alla nota di trascrizione n° 2, riguardante l'attuale procedura esecutiva, risulta contro gli attuali esecutati.

Mentre, le **Trascrizioni Pregiudizievoli** che attualmente gravano nell'immobile oggetto di pignoramento, relative all'interrogazione svolta sull'identificato precedente censito al N.C.T. di Dolianova al Foglio 19, Particella 139, sono le seguenti:

3 Nota di Iscrizione:

Presentazione n° 155 del 23/07/2010,
Registro Particolare n°6650, Registro Generale n° 25439;
Tipo di Atto: "IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO. Atto giudiziario Tribunale con sede a Cagliari del 19/04/2010, repertorio n° 1724/2010;

4 Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 128 del 24/01/2012,
Registro Particolare n°1746 Registro Generale n°2164;
Tipo di Atto: "ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari del 28/11/2011, repertorio n° 6728/2011;

Si precisa che, il decreto ingiuntivo relativo alla nota di trascrizione n° 3, risulta contro _____ (de cuius), così come il pignoramento relativo alla nota di trascrizione n° 4.

L'**atto di provenienza** dell'immobile oggetto della presente trattazione è stato reperito mediante le ispezioni ipotecarie svolte da parte dello scrivente tramite visura telematica effettuata presso la banca dati dei Registri Immobiliari della circoscrizione di Cagliari presso l'Agenzia delle Entrate, nonché dalla Certificazione Notarile rilasciata in data 21/05/2024 dal Dott. _____ Notaio in Perugia.

L'acquisizione della piena proprietà dell'immobile da parte degli attuali esecutati, oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, ovvero _____ nato a Cagliari il _____ C.F. _____ nato a Cagliari il _____ C.F. _____ e _____ nata a Cagliari il _____ C.F. _____ è stata individuata dallo scrivente nella seguente nota di trascrizione:

6. Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 93 del 12/04/2023,

Registro Particolare n°9012 Registro Generale n°12389;

Tipo di Atto: "ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. ATTO AMMINISTRATIVO CAGLIARI 1 del 15/04/2022, repertorio n° 66/9990/22;

Data di morte _____ *Successione testamentaria - Rinuncia o morte di un chiamato SI*

Formalità di riferimento: Trascrizione del 05/05/2015. Numero di R.P. 9277.

Si precisa che gli attuali esecutati hanno ottenuto tale piena proprietà dell'immobile in oggetto a causa della rinuncia all'eredità parte dei genitori, _____ e _____ come da atto di rinuncia del Tribunale di Cagliari del 07/01/2014, r.g. 7983/2013, cron 56/2014 e rep. 4, registrato a Cagliari il 09/01/2014 al n. 70, oltre che per la mancata accettazione dell'eredità da parte della moglie del de cuius, ovvero la Signora _____

Inoltre, tale atto non comprova la proprietà ventennale dell'immobile in oggetto da parte dei soggetti esecutati, i quali hanno ottenuto la piena proprietà dell'immobile in data 15/04/2022, mediante successione del de cuius _____

A tale proposito, mediante opportune ispezioni ipotecarie, lo scrivente ha reperito l'atto con cui il de cuius entrò in possesso dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, il quale è stato successivamente oggetto della successione, nonché dell'attuale pignoramento.

Di seguito si riporta in forma sintetica la trascrizione del suddetto atto. Si precisa che l'interrogazione alla banca dati telematica dell'Agenzia delle Entrate, con la quale è stato reperito tale atto, è stata eseguita sull'identificativo catastale censito al N.C.T. precedente rispetto a quello attuale:

1. Nota di Trascrizione:

Presentazione n° 17 del 01/07/1999,

Registro Particolare n° 12289, Registro Generale n° 18501;

Tipo di Atto: "ATTO TRA VIVI - CONTRATTO DI VENDITA DI AREA RICAD.NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PROD.DEL COMUNE DI DOLIANOVA" Rogito Notaio Dott. in Cagliari del 07/06/1999, repertorio n° 75748;

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alla consultazione della Relazione notarile, interamente riportata all'interno dell'Allegato G – Certificazione notarile, oltre che alla consultazione dell'Allegato F – Ispezioni ipotecarie.

Al fine di fornire una compiuta risposta alla lettera c) del presente quesito peritale, lo scrivente sottolinea il fatto che trattandosi di un immobile costituito da un ampio piazzale di deposito parzialmente pavimentato, corredato da una tettoia e un piccolo locale di sgombero, lo scrivente non ha richiesto i corrispondenti Certificati di Destinazione Urbanistica.

Durante le operazioni peritali sono state effettuate le opportune analisi catastali e l'immobile oggetto di pignoramento risulta attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 424, Subalterno 3. L'identificativo precedente dell'immobile, il quale è stato riportato dallo scrivente nella bozza della presente trattazione, oggi soppresso risultava censito al N.C.E.U. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 424, Subalterno 2. Inoltre, è censito al N.C.T. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 424.

La documentazione catastale analizzata è consultabile all'interno dell'Allegato C – Documentazione catastale. È stato inoltre effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dolianova, nel quale sono state reperite le Pratiche Edilizie, fornite dall'ufficio competente, storicamente presentate dall'avente titolo, le quali vengono interamente riportate nell'Allegato B – Documentazione del Comune di Dolianova.

Pertanto, vista la mancata sussistenza di aree totalmente inedificate, lo scrivente non ha richiesto la produzione di alcun Certificato di Destinazione Urbanistica ai competenti uffici del Comune di Dolianova, considerando, quindi, la connotazione urbana del bene. In tal senso, lo scrivente precisa come l'immobile oggetto di pignoramento, si configura come un ampio piazzale di deposito parzialmente pavimentato, corredato da una tettoia e un piccolo locale di sgombero, pertanto, se pur in minima parte, risulta già edificato e soggetto a regolare titolo edilizio autorizzativo. Quindi, trattandosi di un lotto parzialmente edificato, non è soggetto alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica, secondo quanto regolamentato dall'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001.

In ragione di ciò, non sussistevano le condizioni necessarie per l'avvio delle pratiche di richiesta di tale documentazione presso gli uffici competenti. Lo scrivente ha comunque svolto un'approfondita analisi urbanistica all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, a cui si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Tale analisi, contenendo ogni elemento circa la destinazione urbanistica del complesso immobiliare ed ogni elemento circa i vincoli su di esso gravanti, deve intendersi, a tutti gli effetti, sostitutivo del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Al fine di fornire una compiuta risposta alla lettera e) del presente quesito peritale, si sottolinea il fatto che il creditore procedente ed il creditore intervenuto non hanno depositato il certificato di stato civile dei soggetti esegutati; pertanto, a tale proposito è doveroso sottolineare il fatto che durante le operazioni peritali, lo scrivente non ha effettuato le opportune verifiche sullo stato civile degli esegutati, in quanto vista la natura del bene che corrisponde con un ampio piazzale di deposito, corredato da una tettoia e un piccolo locale di sgombero, non può essere definita come casa coniugale. Inoltre, si precisa il fatto che l'età anagrafica degli esegutati, attualmente minori, non è compatibile con un'eventuale contrazione del matrimonio.

Quesito 3.

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

Come dettagliatamente analizzato nella risposta al quesito n° 1, lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare in data 05/11/2024, regolare comunicazione informativa di sopralluogo, il quale è stato inizialmente fissato per la data del 16/12/2024 alle ore 15, presso l'immobile oggetto di pignoramento. Contestualmente è stata inoltre inviata l'opportuna informativa per il debitore, predisposta e consegnata allo scrivente dal Tribunale di Cagliari – Ufficio Esecuzioni Immobiliari all'atto della nomina come C.T.U. Per le modalità di invio di tali comunicazioni, utilizzate dallo scrivente, si rimanda, a quanto dettagliatamente riportato nello svolgimento delle operazioni di consulenza.

In conseguenza a tale comunicazione, dopo alcune settimane, lo scrivente veniva contattato telefonicamente dal custode dell'immobile, incaricato di Cagliari, con il quale veniva concordata la data per il sopralluogo, effettuato il 17/12/2024, a seguito della posticipazione necessaria per esigenze organizzative.

L'accesso presso l'immobile pignorato è stato effettuato, quindi, nella giornata del 17/12/2024, in occasione del quale è stato possibile visionare il bene secondo le modalità illustrate nel capitolo relativo allo svolgimento delle operazioni peritali. Contestualmente all'accesso è stato effettuato un approfondito rilievo metrico e fotografico dell'immobile di cui si rende conto negli appositi allegati alla presente relazione di perizia.

All'interno di tale sopralluogo sono stati raccolti tutti gli elementi necessari al fine di fornire compiuta risposta al presente quesito peritale.

Nel capitolo 3 dell'Allegato D – Stima immobiliare, si è provveduto inizialmente ad individuare l'immobile in oggetto, successivamente a fornire una dettagliata descrizione dello stesso secondo quanto richiesto dal quesito. In tale descrizione sono stati indicati i corrispondenti dati metrici e la relativa consistenza metrica in una tabella dedicata, nello specifico contenuta all'interno del paragrafo 3.5 al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Nella tabella riepilogativa in questione vengono individuate anche le destinazioni d'uso dei vari ambienti, così come deducibili dall'esercizio attuale e con contemporanea indicazione anche all'interno delle tavole grafiche allegate.

Il precedente paragrafo 3.4. riporta l'individuazione catastale del bene, effettuata esclusivamente per la determinazione dei confini al N.C.T. della particella nella quale insiste l'immobile, distinto e individuato anche al N.C.E.U., come indicato nell'atto di pignoramento.

Alla luce degli elementi raccolti nelle analisi effettuate, lo scrivente indica come l'immobile oggetto della presente relazione di perizia corrisponde con un ampio piazzale di deposito parzialmente pavimentato, corredato da una tettoia e un piccolo locale di sgombero, ubicato nella zona industriale denominata "Bardella" del Comune di Dolianova (SU), con accesso dal prospetto principale collocato nella via Pasteur ai civici n°25 e 27.

Per quanto concerne i millesimi condominiali e il relativo regolamento condominiale, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la natura del bene, ovvero un immobile indipendente, lo scrivente sottolinea l'assenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale.

È doveroso precisare il fatto che, l'immobile in oggetto, come ampiamente sottolineato, è ubicato nella zona industriale di Dolianova, pertanto, potrebbe essere ricompreso in un super condominio determinato da un eventuale consorzio industriale di gestione dell'intera area P.I.P.

Pertanto, non si escludono eventuali oneri e spese condominiali in capo all'immobile oggetto di pignoramento, anche se tale circostanza viene reputata remota dallo scrivente.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alle eventuali informazioni in possesso del Custode dell'immobile.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

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 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;

Lo scrivente sottolinea ulteriormente la conformità tra la descrizione dell'immobile in oggetto presente all'interno dell'atto di pignoramento e l'identificazione reale dello stesso immobile.

Si precisa come all'interno della descrizione vengono citate, inoltre, le precedenti Particelle che attualmente compongono l'attuale Particella 424 al N.C.T.

Nel medesimo atto viene riportato come sul lotto di terreno insiste un fabbricato a destinazione commerciale con categoria castale D/8 *"Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"* e una tettoia.

A seguito della variazione di categoria catastale avvenuta durante lo svolgimento delle operazioni peritali, l'attuale nuova categoria catastale dell'immobile in oggetto coincide con C/2 *"Magazzini e locali di deposito"*.

L'immobile in oggetto trova la sua ubicazione nella zona industriale denominata "Bardella" del Comune di Dolianova (SU), con accesso dal prospetto principale collocato nella via Pasteur ai civici n° 25 e 27.

L'immobile corrispondente con un ampio piazzale di deposito, corredato da una tettoia e un piccolo locale di sgombero è censito al N.C.E.U. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 424, Subalterno 3, categoria catastale C/2. L'identificativo precedente dell'immobile, il quale è stato riportato dallo scrivente nella bozza della presente trattazione, risulta oggi soppresso ed all'epoca censito al N.C.E.U. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 424, Subalterno 2, ed è identificato dalla categoria catastale D/8. L'identificativo corrispondente al N.C.T. è censito al Foglio 19, Particella 424, Qualità Ente Urbano, Superficie 4.974,00 mq. L'unità immobiliare si estende interamente al piano terra.

Tali identificativi, come sopra sottolineato, coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Per quanto concerne l'identificazione del bene mediante i confini catastali, si rimanda alla consultazione del capitolo 3.4 presenti all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, nei quali lo scrivente ha svolto un'accurata analisi.

Per un ampio e doveroso approfondimento circa i dati catastali sopra riportati invece, si rimanda alla consultazione dell'Allegato C – Documentazione catastale.



Quesito 5.

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

Durante le operazioni peritali, lo scrivente ha rilevato la presenza di alcune incongruenze all'interno delle rappresentazioni catastali dell'immobile oggetto del presente pignoramento. Nonostante ciò, tali incongruenze non risultano essere sostanziali e non costringono alla bonifica dello stato catastale antecedentemente alla vendita, in quanto il bene risulta comunque ben rappresentato ed univocamente individuato. Per tale ragione lo scrivente non ha in precedenza informato il G.E. delle anomalie riscontrate.

Come anticipato nel quesito 4, l'identificativo precedente del bene oggetto di pignoramento, coincide al N.C.E.U. del Comune di Dolianova al Foglio 19 Particella 424 Subalterno 2, si precisa inoltre che tale immobile risulta identificato al N.C.T. del comune di Dolianova al Foglio 19 Particella 424. I suddetti identificativi coincidono con quelli indicati nell'Atto di pignoramento.

Attualmente, invece, a seguito della variazione della categoria catastale dell'immobile in oggetto, l'identificato relativo al N.C.E.U. del Comune di Dolianova corrisponde al Foglio 19 Particella 424 Subalterno 3. Come sottolineato in precedenza, l'immobile è stato oggetto di una variazione catastale da D/8 a C/2, avvenuta durante lo svolgimento delle operazioni peritali.

Dal confronto tra le planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), consultabili nelle Tavole 2.1 e 2.2 ricomprese all'interno del più ampio all'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo, e la planimetria catastale consultabile nell'Allegato C – Documentazione catastale, è emerso come vi sia grossomodo rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella catastale. Qualche minima differenza è stata rilevata nel posizionamento e dimensionamento dei due infissi del Locale di sgombero, oltre ad una leggera traslazione della muratura che delimita lo stesso Locale di sgombero.

Inoltre, anche l'ingombro della tettoia risulta leggermente differente. In particolare, nella rappresentazione catastale, la tettoia è leggermente più piccola rispetto a quanto rilevato sui luoghi.

Un'ulteriore difformità riscontrata, se pur minima, è relativa ai due cancelli di accesso alla proprietà, i quali nella realtà risultano leggermente traslati in direzione Ovest – Sud/Ovest rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Un'altra difformità riscontrata è relativa alla divisione tra il piazzale esterno dotato di battuto in cls e la parte sterrata, così come risulta nello stato dei luoghi. A livello catastale, invece, l'area esterna è interamente destinata a cortile, senza alcuna differenza tra zona pavimentata e zona priva di finiture.

Tale pavimentazione in cls, se non segnalata, genera un abuso, se pur formale, in quanto modifica la morfologia del terreno, alterandone le caratteristiche naturali.

Per quanto concerne l'ampiezza dell'intero lotto, lo scrivente sottolinea che è stata tenuta in considerazione la superficie indicata nella visura catastale, la quale corrisponde a 4.974,00 mq. A tale proposito si precisa sin d'ora il fatto che, durante le operazioni peritali, lo scrivente non ha svolto il rilievo topografico del lotto per stabilire con assoluta certezza le dimensioni del terreno. Pertanto, i rilievi effettuati in sede di sopralluogo sono riferibili esclusivamente alle strutture realizzate all'interno del medesimo lotto, e, di conseguenza, l'area destinata al piazzale è stata determinata dalla semplice sottrazione tra la superficie catastale del lotto e l'area occupata dai manufatti presenti, quest'ultima rilevata in situ dallo scrivente.

Lo scrivente precisa come l'inquadramento catastale attuale, riscontrato nelle opportune visure aggiornate a seguito della variazione catastale avvenuta nel corso delle operazioni peritali, e precedentemente analizzata, corrisponda a quello della categoria C/2 – "Magazzini e locali di deposito", la quale è grossomodo riconducibile alla destinazione d'uso dell'immobile in oggetto, in quanto attualmente è privo di regolare e specifico utilizzo.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di bonifica.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata in catasto, lo scrivente sottolinea la necessità di un nuovo deposito catastale, che tenga conto delle variazioni da apportare all'immobile, precedentemente analizzate.

Il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi catastali ammonta a circa 1.000,00 € (IVA di legge e cassa previdenziale escluse) derivante dalla parcella da corrispondere a professionista abilitato al fine di risolvere le incongruenze rilevate attraverso il deposito di una nuova planimetria catastale.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Lo scrivente resta a disposizione del G.E. qualora questi intenda approfondire tali tematiche utili all'aggiornamento di cui sopra.

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

Nel seguito della trattazione lo scrivente provvederà ad inquadrare la disciplina urbanistica di riferimento per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento. Nel seguito verrà analizzato ogni elemento utile alla presente trattazione così come reperito dalla normativa urbanistica locale. Lo strumento urbanistico del Comune di Dolianova è il P.U.C. Pertanto, all'interno del Piano Urbanistico Comunale di Dolianova (SU) l'immobile oggetto della presente relazione di perizia ricade nella Zona urbanistica Omogenea D precisamente nella sottozona D3. – **“INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE”**, si veda a tale proposito l'inquadramento sulla cartografia di piano nella Tavola 1.2 dell'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo. Si ritiene doveroso anticipare sin d'ora il fatto che, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha riscontrato delle incongruenze tra la documentazione presente all'interno del sito web ufficiale del comune di Dolianova e quanto invece è riportato all'interno del sito web “Sardegna Territorio” alla sezione “i piani urbanistici”, al quale ci si riferisce per i dovuti approfondimenti in merito.

Per ogni doveroso approfondimento in merito, si rimanda alla consultazione del capitolo 2 ricompreso nel più ampio Allegato D – Stima immobiliare. In tale capitolo è stato svolto l'intero studio urbanistico dell'immobile in oggetto mediante l'unico documento normativo urbanistico disponibile, reperito dal sito Web del comune di Dolianova. Secondo quanto riportato nel sito web "Sardegna Territorio" alla sezione "i piani urbanistici", il Piano Urbanistico Comunale della città di Dolianova, fu originariamente pubblicato nel B.U.R.A.S n° 43 del 18/11/1997, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 40 del 03/09/1997, e verifica di coerenza svolta mediante Atto del CO.RE.CO. N. 5555/01 del 14/10/1997.

Tale P.U.C. ha subito nel tempo diversi aggiornamenti, e l'ultimo in ordine cronologico coincide con la pubblicazione nel B.U.R.A.S n° 18 del 18/04/2019, approvato con Delibera del Consiglio Comunale. n° 65 del 29/12/2018, e verifica di coerenza svolta mediante Determ. Dir. Gen. n°. 317 del 02/04/2019. Nel fascicolo di stima dell'immobile, riportato nell'Allegato D – Stima immobiliare, è stato individuato il capitolo 2 utile a fornire le caratteristiche urbanistiche. Pertanto, come anticipato in precedenza, si rimanda a quanto individuato nell'allegato di stima sopra menzionato per gli approfondimenti relativi alle varie Norme Tecniche di Attuazione vigenti per la zona urbanistica omogenea nella quale ricade l'immobile oggetto della presente perizia.

Al fine di fornire un utile riepilogo, nel seguito viene riportata la Tabella 1 che fornisce un quadro riassuntivo di quanto nel dettaglio esposto nell'ambito delle valutazioni effettuate per giungere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Immobile	Ubicazione	Strumento urbanistico vigente	Zona omogenea
Immobile ad uso deposito	Via Pasteur, Dolianova (SU)	P.U.C. di Dolianova approvato con Delibera del C.C. n. 40 del 03/09/1997	D3 INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

Tabella 1. Inquadramento urbanistico dell'immobile.

All'interno del paragrafo 3.2 dell'Allegato D – Stima immobiliare, sono presenti i titoli edilizi forniti dall'U.T.C. di Dolianova, relativi all'immobile oggetto della presente relazione di perizia, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

L'ultimo titolo edilizio approvato in ordine cronologico, relativo all'immobile in oggetto, il quale corrisponde con l'unica pratica edilizia fornita dall'U.T.C. di Dolianova in sede di accesso agli atti, è l'Autorizzazione Edilizia n°31/2005 del 26/04/2005, la quale autorizza la *“Ricostruzione di una tettoia”*.

Si sottolinea che, nella domanda per il rilascio della suddetta Autorizzazione Edilizia, presentata dal Signor _____ all'epoca avente titolo, in data 14/04/2005, Prot. n° 4601, l'oggetto indicato è il seguente:

“Ricostruzione di una tettoia per deposito materiale edile, autorizzata con conc. n°1 del 05/01/2004”.

A tal proposito si precisa che la concessione n°1 del 05/01/2004, citata nella suddetta domanda, con la quale è stata autorizzata originariamente l'edificazione della tettoia in oggetto, non è stata fornita dall'U.T.C. di Dolianova allo scrivente in sede di accesso agli atti. Pertanto, non si conoscono i dettagli della concessione edilizia sopra citata.

Tale tematica è stata meglio approfondita nel suddetto Allegato D – Stima immobiliare.

La pratica sopra analizzata è consultabile all'interno dell'Allegato B – Documentazione del comune di Dolianova, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Mentre, per la consultazione delle planimetrie elaborate da parte dello scrivente (conseguenti al rilievo metrico condotto sui luoghi), si rimanda alle Tavole 2.1 e 2.2 ricomprese all'interno del più ampio all'Allegato E – Planimetrie dell'immobile come da rilievo.

Dal confronto tra lo stato reale e quello progettuale è emerso come non vi sia del tutto rispondenza tra la configurazione geometrica degli ambienti reale e quella progettuale approvata. Alcune difformità nel seguito analizzate sono assimilabili a quelle riscontrate a livello catastale precedentemente descritte.

In particolare, l'ingombro della tettoia risulta differente, in quanto, nella rappresentazione progettuale la tettoia ha grossomodo la stessa profondità dello stato reale, mentre, la lunghezza, nella realtà è decisamente più ampia, in direzione Nord – Nord/Ovest.

Tale incremento in lunghezza risulta essere una difformità prettamente formale, presumibilmente suscettibile di sanatoria, come previsto dall'art.107 del R.E. del comune di Dolianova, in quanto tale copertura non è stata alterata nella sua conformazione originale, risultando attualmente aperta su due lati, se pur di dimensioni maggiori.

A supporto di quanto appena asserito si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare, nel quale è stato riportato uno stralcio dell'articolo 107 del R.E. comunale, il quale risulta essere perfettamente in aderenza al caso oggetto del medesimo studio.

Inoltre, è doveroso sottolineare che, nella pratica edilizia di riferimento, non viene fatto alcun riferimento alla volumetria della suddetta tettoia, la quale, presumibilmente non ne genera.

A tale proposito si precisa, inoltre, che la pratica edilizia di riferimento, è relativa alla ricostruzione della suddetta tettoia, precedentemente assentita da un'ulteriore Concessione Edilizia. Tale titolo edilizio originale, però, non è stato fornito allo scrivente in sede di accesso agli atti, pertanto, non si conosce alcun elemento al riguardo.

Inoltre, in sede di sopralluogo, è stata riscontrata la presenza di un locale di sgombero edificato nell'angolo Sud – Sud/Ovest del lotto, ubicato al di sotto della Tettoia, e non rappresentato nelle planimetrie progettuali di riferimento. In particolare, risultano edificati due tramezzi in blocchi di cls, i quali, assieme alla muratura di recinzione del lotto, generano tale vano, mentre, la copertura è la medesima della tettoia.

Tale abuso risulta essere sostanziale e pertanto non suscettibile di sanatoria, in quanto la realizzazione del suddetto locale, benché ricompreso nella tettoia assentita e già esistente, risulta chiuso su quattro lati, e non rispetterebbe le distanze dai confini con gli altri lotti imposte dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. del comune di Dolianova.

Come già espresso nelle pagine precedenti l'immobile ricade nella zona D, in particolare nella sottozona D/3 del Piano Urbanistico Comunale e, l'articolo di riferimento risulta essere l'art.17 delle N.T.A. del quale si riporta uno stralcio a supporto di quanto appena asserito.

Art. 17 - Zona D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

3. (...) *“I fabbricati potranno sorgere binati e/o isolati nel lotto e i distacchi dai confini non devono essere inferiori a mt. 5,00 e quelli dal confine lungo le strade a mt. 8,00.” (...)*

In riferimento a quanto sopraindicato, lo scrivente sottolinea ulteriormente che tale abuso è del tipo sostanziale e quindi non suscettibile di sanatoria. Pertanto, il medesimo locale dovrà essere necessariamente demolito di modo da ripristinare lo stato progettuale assentito.

Si precisa che tale demolizione potrà avvenire mediante l'abbattimento della parete confinante con la tettoia e della parete esposta sul versante Est, contenente il cancello che permette l'accesso al vano.

Pertanto, nel proseguo della trattazione, lo scrivente andrà a determinare gli oneri necessari alla demolizione del suddetto locale di sgombero, di modo da ripristinare lo stato assentito a livello progettuale.

Un'ulteriore difformità riscontrata, se pur minima, è relativa ai due cancelli di accesso alla proprietà, i quali nella realtà risultano leggermente traslati in direzione Ovest – Sud/Ovest rispetto a quanto rappresentato nella planimetria progettuale.

Un'altra difformità riscontrata è relativa alla presenza di un battuto in cls nel piazzale esterno, il quale occupa gran parte della superficie esterna, al netto della parte sterrata. Tale pavimentazione in cls, genera un abuso, se pur formale, in quanto non è rappresentato nella planimetria assentita e modifica la morfologia del terreno, alterandone le caratteristiche naturali.

Per quanto concerne l'ampiezza dell'intero lotto, lo scrivente sottolinea che è stata tenuta in considerazione la superficie indicata nella visura catastale, la quale corrisponde a 4.974,00 mq. Mentre, a livello progettuale, le quote riportate nella planimetria di riferimento sono pari a 59,90 m di larghezza e 83,47 m di profondità, le quali generano una superficie pari a circa 4.999,00 mq.

A tale proposito si precisa sin d'ora il fatto che, durante le operazioni peritali, lo scrivente non ha svolto il rilievo topografico del lotto per stabilire con assoluta certezza le dimensioni del terreno. Pertanto, i rilievi effettuati in sede di sopralluogo sono riferibili esclusivamente alle strutture realizzate all'interno del medesimo lotto, e, di conseguenza, l'area destinata al piazzale è stata determinata dalla semplice sottrazione tra la superficie catastale del lotto e l'area occupata dai manufatti presenti, quest'ultima rilevata in situ dallo scrivente.

Inoltre, in riferimento alla suddetta differenza di superficie del lotto tra i documenti catastali e quelli progettuali, lo scrivente sottolinea che tale discrepanza si attesta al di sotto del 1%, entro i limiti delle tolleranze ammissibili dalla normativa urbanistica vigente.

La normativa di riferimento è il testo unico per l'edilizia identificato dal D.P.R. 380/2001. Tale normativa prevede che non è da ritenersi violazione edilizia il mancato rispetto delle misure reali entro i limiti del 2 per cento rispetto al titolo edilizio abilitativo.

Tali tolleranze previste dal testo unico sono state successivamente modificate con l'entrata in vigore del D.L. n° 69/2024 convertito nella Legge n° 105/2024.

Le nuove disposizioni confermano una tolleranza del 2 per cento sul mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro, per unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 mq, assimilabile al caso in esame.

A tale normativa ci si può riferire anche in caso di leggere discrepanze tra lo stato assentito e lo stato reale dell'immobile.

Per maggiori approfondimenti in merito, si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare, nel quale è riportato il comma 1, 1-bis e 1-ter dell'articolo 34-bis (Tolleranze costruttive) del D.P.R. 380/2001, con le modifiche della Legge n° 105/2024:

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente sottolinea che le incongruenze rilevate tra lo stato reale e lo stato progettuale assentito, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di sanatoria, previa apposita interlocuzione con l'U.T.C. di Dolianova, al netto del vano denominato Locale di sgombero, il quale dovrà necessariamente essere demolito, secondo il criterio sopradescritto, ovvero con la rimozione delle due tamponature realizzate.

Pertanto, le difformità formali rilevate nell'immobile oggetto di pignoramento risultano suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie. In particolare, lo scrivente ha riportato all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, uno stralcio dell'articolo 36 - bis, ricompreso all'interno del D.P.R. 380/2001, relativo al caso in esame, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate, effettuate a partire dalla documentazione depositata all'U.T.C. di Dolianova, lo scrivente sottolinea che si rende necessario il calcolo degli oneri relativi ai nuovi depositi progettuali che ammontano a circa 3.000,00 € (IVA di legge esclusa), comprensivi dei costi di sanatoria e degli oneri tecnici da corrispondere a tecnico abilitato, necessari per la sanabilità dell'immobile in oggetto, previa consultazione con l'U.T.C. di Dolianova. Quanto sopra al fine di ripristinare la liceità urbanistica dell'immobile.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

Alla luce di quanto sopra analizzato, lo scrivente intende valutare gli oneri necessari per la demolizione della tamponatura relativa al Locale di sgombero, di modo da ripristinare lo stato assentito, in quanto corrisponde con una difformità non suscettibile di sanatoria.

Gli oneri necessari per tale intervento ammontano a circa 6.000,00 € IVA di legge esclusa, compresa la demolizione, il trasporto ed il conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta.

Lo scrivente precisa e sottolinea il fatto che gli oneri sopra quantificati saranno detratti dal valore economico di mercato, il quale verrà nel seguito calcolato per l'immobile oggetto di perizia.

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;

Il bene oggetto di valutazione, così come rilevato, deve essere considerato come immobile a sé stante in quanto coincide con un ampio piazzale di deposito, corredato da una tettoia e un piccolo locale di sgombero.

In riferimento al presente quesito peritale, si precisa ulteriormente il fatto che l'immobile è suscettibile di autonomo godimento. Pertanto, vengono meno gli interventi da realizzarsi (sia a carattere edilizio che a carattere impiantistico) utili a disporre l'unità immobiliare in maniera perfettamente autonoma e pertanto suscettibile di autonomo godimento.

Trattandosi di un unico bene, suscettibile di autonomo ed esclusivo godimento, tale immobile verrà inteso come unico lotto di vendita.

L'immobile risulta attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 424, Subalterno 3, corrisponde con un ampio piazzale di deposito, corredato da una tettoia e un piccolo locale di sgombero, e insiste nel lotto censito al N.C.T. di Dolianova al Foglio 19, particella 424.

L'identificativo precedente dell'immobile, il quale è stato riportato dallo scrivente nella bozza della presente trattazione, risulta oggi soppresso ed all'epoca censito al N.C.E.U. del Comune di Dolianova al Foglio 19, Particella 424, Subalterno 2

Tale immobile è ubicato all'interno della zona industriale di Dolianova (SU), precisamente nel lotto di terreno situato nella via Pasteur con accesso dalla medesima via, ai civici n° 25 e 27, all'interno del territorio Comunale di Dolianova (SU).

Con quanto sopra, lo scrivente sottolinea come l'immobile oggetto di pignoramento risulti già configurato come un'unità distinta, anche dal punto di vista catastale, con l'assegnazione di un distinto subalterno.

Si precisa inoltre che la divisione del bene non può essere effettuata in quanto non risulterebbe comodamente divisibile in più lotti, nonostante l'ampia superficie di cui gode. A tale proposito si precisa che, durante le operazioni peritali lo scrivente non ha reperito le norme attuative riferibili all'area P.I.P. (qualora esistenti) nella quale insiste il terreno che ospita l'immobile in oggetto.

Pertanto, non può essere determinata la superficie del lotto minimo, necessaria per un eventuale costruzione di un fabbricato a vocazione produttiva, considerata la zona urbanistica di riferimento, e di conseguenza non si hanno gli elementi per valutare un eventuale frazionamento.

Inoltre, tale parametro non viene indicato nemmeno nelle N.T.A. esaminate dallo scrivente per l'intero studio urbanistico svolto.

Ulteriormente si precisa che, un eventuale frazionamento del lotto di terreno in lotti più piccoli, comporterebbe dei limiti costruttivi, in quanto, i vincoli relativi alle distanze delle costruzioni dai confini, sarebbero tali da rendere i lotti generati dall'ipotetico frazionamento non edificabili.

Per le ragioni di cui sopra lo scrivente ritiene che il frazionamento dell'immobile oggetto di pignoramento in ulteriori lotti, non possa essere effettuato, in quanto la conformazione dell'unità immobiliare renderebbe difficoltosa tale operazione, e soprattutto, tale suddivisione in lotti più piccoli di quello attuale, possa comportare una minore redditività ed una conseguente più difficile collocazione sul mercato, tale da sconsigliare tale iniziativa. Lo scrivente sottolinea infine come la valutazione economica che è stata eseguita per l'immobile in oggetto, si basi sulla destinazione d'uso reale nonché quella indicata nella documentazione catastale e progettuale, oltre al fatto che non sia stata presa in considerazione l'ipotesi di frazionamento in più lotti, in modo da garantire la maggiore redditività dell'immobile di cui al presente procedimento di Esecuzione Immobiliare.

Quesito 8.

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

Come sottolineato nella risposta ai precedenti quesiti, si ribadisce come l'immobile pignorato corrisponde con quello indicato nell'atto di pignoramento, ed è perfettamente identificabile sul luogo. L'immobile è nella piena disponibilità dei soggetti debitori eseguiti, ovvero dei Signori

nata a Cagliari (CA) il C.F.

nato a Cagliari il C.F.

e nato a Cagliari il

C.F.

i quali detengono la piena proprietà; pertanto, tale bene non rientra nella fattispecie di immobile pignorato soltanto "pro quota".

Le valutazioni condotte dallo scrivente, a partire dalla documentazione acquisita e dagli elementi raccolti sui luoghi, hanno consentito di identificare come l'immobile oggetto del pignoramento non risulta "comodamente divisibile" secondo la definizione fornita dall'articolo 720 del Codice civile in quote suscettibili di autonomo godimento per gli eventuali condividenti. Si conclude questo in ragione del fatto che ogni divisione percorribile è imprescindibile da una serie di interventi e relativi costi economici da sostenere per realizzare di fatto la piena indipendenza delle parti più piccole di nuova predisposizione. Quanto sopra risulta ulteriormente avvalorato da quanto concluso nella risposta al precedente quesito 7, vista la mancata convenienza economica dell'ipotesi di frazionamento sviluppata sinteticamente alle pagine precedenti. Allo stato attuale l'immobile, di cui al verbale di pignoramento, risulta completamente indipendente e suscettibile di autonomo godimento. Pertanto, un ulteriore suddivisione comporterebbe degli oneri da sostenere che renderebbero economicamente svantaggiosa la divisione degli stessi, in immobili di dimensioni ulteriormente più contenute. Ulteriormente si precisa che, un eventuale frazionamento del lotto di terreno in lotti più piccoli, comporterebbe dei limiti costruttivi, in quanto, i vincoli relativi alle distanze delle costruzioni dai confini, sarebbero tali da rendere i lotti generati dall'ipotetico frazionamento non edificabili.

Vista la mancata convenienza economica dell'ipotesi di divisione ulteriore del bene, lo scrivente ritiene opportuno formare esclusivamente un unico lotto indipendente, composto dal singolo immobile oggetto del presente provvedimento di Esecuzione Immobiliare.

In ossequio a quanto richiesto dal presente quesito, nel seguito viene fornito un riepilogo del valore economico del lotto relativo al bene pignorato.

Si precisa come, non trattandosi di un pignoramento pro quota, venga meno la necessità di predisporre dei conguagli economici conseguenti all'assegnazione dell'immobile.

L'immobile oggetto di pignoramento, il quale forma il lotto di vendita unico, coincide con un ampio piazzale di deposito parzialmente pavimentato, corredato da una tettoia e un piccolo locale di sgombero, ubicato all'interno della zona industriale di Dolianova (SU), precisamente nel lotto di terreno situato nella via Pasteur con accesso dalla medesima via ai civici n° 25 e 27, all'interno del territorio Comunale di Dolianova (SU).

A tale proposito si sottolinea il fatto che, considerata la tipologia del bene da stimare, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima indiretto per trasformazione. Tale scelta è dettata dal fatto che l'immobile ha appunto una forte propensione alla trasformazione, in quanto, al momento, all'interno del lotto di terreno è presente una semplice tettoia e un piccolo locale di sgombero, i quali non sfruttano l'intera potenzialità edificatoria del terreno. Inoltre, considerata la tipologia edilizia dei suddetti manufatti, o il solo terreno edificabile ubicato nella zona P.I.P. di Dolianova, si precisa che non sono presenti nel mercato della zona comparabili diretti e indiretti, aventi tali caratteristiche. Pertanto, la procedura estimativa del bene, mediante il classico metodo sintetico comparativo, non la si ritiene adeguata.

Come anticipato il complesso immobiliare possiede una grande attitudine alla trasformabilità per via dell'esiguità delle volumetrie in esso rilevabili. Allo stato attuale, infatti, il complesso immobiliare è caratterizzato dalla presenza di un ampio piazzale pavimentato, una tettoia laterale di grandi dimensioni addossata sul confine, un piccolo fabbricato non trasformabile a causa del mancato rispetto dei requisiti urbanistici vigenti. Un complesso edilizio caratterizzato come sopra descritto identifica un'attività a scarsa redditività, limitata all'attività di deposito scoperto. Il complesso edilizio potrebbe assumere una redditività soddisfacente se edificato attraverso la realizzazione di volumetrie funzionali ad attività maggiormente inserite in un mercato manifatturiero attraverso dinamiche complesse.

L'opportunità di poter accogliere attività a maggiore redditività rispetto a quanto attualmente ospitabile rende più appetibile l'immobile sul mercato, anche attraverso un valore di mercato più in linea con le tendenze dell'attuale mercato e della reale potenzialità edificatoria, attraverso una corretta collocazione sul mercato sia per cifra economica che per tempi di alienazione. Non deve, infatti, mai dimenticarsi che il mercato di riferimento è caratterizzato da forte stagnazione e valori economici di mercato rischiano di dilatare eccessivamente il tempo di collocazione sul mercato, costituito, non si scordi, da una grande disponibilità di lotti liberi, edificabili e urbanizzati. Tali circostanze sono in grado di incidere in maniera decisa sul valore immobiliare del complesso edilizio oggetto del presente studio, anche e soprattutto per il fatto che la presente relazione di perizia risulta inserita nell'ambito di una procedura esecutiva, caratterizzata da tempi di collocazione ristretti, esattamente come disciplinato dalla norma.

Tale tematica verrà meglio analizzata nel proseguo della trattazione, nonché all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Nell'Allegato D sopra citato, precisamente nel paragrafo 4, è stato determinato il più probabile valore di mercato, nell'ipotesi di trasformazione del bene, il quale corrisponde a 100.344,11 €, al netto degli oneri decurtati per le varie bonifiche necessarie.

Per un doveroso approfondimento circa il procedimento relativo all'intera stima dell'immobile pignorato, si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare.

Quesito 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);

Da quanto emerso in sede di indagine al momento del sopralluogo, è risultato evidente come l’unità immobiliare sia attualmente libera ed inutilizzata da parte dei soggetti eseguiti e da qualsivoglia altro soggetto terzo esterno alla procedura.

Si precisa che, allo stato attuale gli ambienti ricompresi all’interno dell’immobile sono utilizzati come luogo di ricovero prevalentemente di materiale edile, presumibilmente appartenenti alla precedente attività svolta in tale immobile, oltre ad ulteriori elementi considerabili come semplici rifiuti. A tale proposito si sottolinea che, in sede di sopralluogo, lo scrivente non ha identificato con esattezza la tipologia di rifiuti presenti nell’immobile oggetto di valutazione. Pertanto, un futuro e ipotetico aggiudicatario dell’immobile, dovrà effettuare un doveroso approfondimento in merito, per stabilire l’eventuale presenza di rifiuti speciali da smaltire.

Si ribadisce ulteriormente che l’immobile oggetto della presente relazione risulti di proprietà dei Signori _____ nata a Cagliari (CA) il
C.F. _____ nato a Cagliari il
C.F. _____ e _____ nato a Cagliari
il C.F. _____

Si precisa inoltre che l’accesso all’immobile in oggetto, al fine di consentire l’effettuazione del rilievo metrico e fotografico da parte dello scrivente, è stato svolto in data 17/12/2024 con la sola presenza del delegato _____ di Cagliari, in totale assenza degli eseguiti e/o dei tutori legali.

Come già ampiamente specificato si ribadisce ulteriormente per quanto riguarda la risposta alla parte conclusiva del presente quesito, si precisa che, in base agli elementi raccolti durante le operazioni peritali, l’immobile non risulta occupato da soggetti terzi e dunque non è, presumibilmente, oggetto di alcun contratto d’affitto.

Pertanto, vengono meno le richieste fatte dal presente quesito in merito al giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, oltre alla verifica sull'eventuale data utile per la disdetta dello stesso affitto.

Per ogni doveroso approfondimento in merito si rimanda all'eventuali informazioni in possesso

Ad ogni modo, lo scrivente rimane a completa disposizione del G.E., qualora dovesse ritenere opportuno approfondire tale tematica.



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;

Il riferimento alla risposta fornita al precedente quesito peritale n° 9, lo scrivente sottolinea ulteriormente come l'immobile pignorato sia attualmente libero ed inutilizzato da parte dei soggetti esecutati e da qualsivoglia altro soggetto terzo esterno alla procedura.

Inoltre, non sono stati reperiti ipotetici provvedimenti formali relativi "all'assegnazione della casa coniugale". A tale proposito è doveroso sottolineare il fatto che durante le operazioni peritali, lo scrivente non ha effettuato le opportune verifiche sullo stato civile degli esecutati, in quanto vista la natura del bene che corrisponde con un ampio piazzale di deposito, corredato da una tettoia e un piccolo locale di sgombero, non può essere definita come casa coniugale. Inoltre, si precisa il fatto che l'età anagrafica degli esecutati, attualmente minori, non è compatibile con un'eventuale contrazione del matrimonio.

Per tali ragioni viene meno la richiesta fatta dal presente quesito peritale ovvero di acquisire 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;

Sull'immobile oggetto di stima non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Si precisa, inoltre, che, per quanto concerne gli eventuali vincoli o oneri condominiali, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la natura del bene, ovvero un immobile indipendente, lo scrivente sottolinea l'assenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale.

È doveroso precisare il fatto che, l'immobile in oggetto, come ampiamente sottolineato, è ubicato nella zona industriale di Dolianova, pertanto, nella bozza della presente relazione di perizia, lo scrivente ha ipotizzato una remota possibilità per la quale l'immobile potesse essere ricompreso in un super condominio determinato da un eventuale consorzio industriale di gestione dell'intera area P.I.P.

Di fatto, in conseguenza dei maggiori approfondimenti svolti, anche per le osservazioni formulate dal creditore precedente, non sono emersi ulteriori elementi in merito. Per quanto sopra, alla luce degli elementi raccolti lo scrivente esclude la presenza di organizzazioni pubbliche o private di gestione amministrativa del comparto a titolo oneroso.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alle eventuali informazioni in possesso del Custode dell'immobile.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

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;

Lo scrivente durante le operazioni peritali ha effettuato un'analisi sull'Inventario generale delle terre civiche pubblicato sul sito della Regione Sardegna per i quali è stato emesso il provvedimento formale di accertamento (gli elenchi pubblicati individuano gli immobili sui quali ricade il diritto di uso civico aggiornato nel mese di gennaio 2020). L'accertamento delle terre civiche ricomprese nel territorio del Comune di Dolianova è stato effettuato con Decreto commissariale n° 269 del 29/12/1940, e Determinazione ARGEA n° 162 del 17/01/2020 da parte dell'Assessorato all'agricoltura e riforma agro-pastorale della Regione Sardegna.

La ricognizione degli elenchi in questione ha evidenziato l'assenza dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia dal vincolo d'uso civico.

Per tale approfondimento si rimanda alla consultazione dell'Allegato H - Inventario terre civiche.

Pertanto, allo stato attuale, è stato possibile stabilire l'assenza sull'immobile oggetto della presente relazione di perizia di eventuali vincoli di censo, livello o uso civico.

Quesito 13.

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

Alla luce di quanto descritto e argomentato all'interno delle risposte ai precedenti quesiti, lo scrivente ha rilevato la presenza di alcune difformità tra quanto presente sui luoghi, quanto rappresentato nei progetti approvati da parte del Comune di Dolianova e quanto rappresentato nella planimetria catastale per l'immobile pignorato. Come approfondito in precedenza, si sottolinea che la maggior parte delle incongruenze riscontrate, meglio analizzate all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, risultano essere prettamente formali e dunque suscettibili di sanatoria, al netto di quelle sostanziali. Tali difformità sostanziali non sanabili dovranno necessariamente essere eliminate mediante l'esecuzione di alcuni lavori di ripristino, come meglio analizzato all'interno del capitolo 3.3 del sopracitato Allegato D. Per tali difformità sostanziali sono stati inoltre individuati gli oneri di ripristino dello stato assentito.

Pertanto, le difformità formali rilevate nell'immobile oggetto di pignoramento risultano suscettibili di sanatoria in accertamento di conformità ai sensi del D.lgs. 380/2001, a cui ci si potrà riferire per le bonifiche urbanistiche necessarie, previa doverosa consultazione con l'U.T.C. di Dolianova.

Quanto sopra esposto, risulta maggiormente approfondito all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, di approfondimento della presente relazione, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Alla luce di quanto finora descritto, elencato e quantificato, si riassume la consistenza dell'immobile individuato dal decreto di pignoramento nella sua situazione reale.

Descrizione	Superficie complessiva (mq)
Immobile ad uso deposito	
Totale superficie commerciale dell'immobile individuato dall'Atto di Pignoramento (stato reale)	748,51

Tabella 1. Riepilogo della superficie commerciale

Si precisa che il calcolo della superficie commerciale risulta essere puramente indicativo, determinante una fotografia dello stato reale dei luoghi. Tale valore non verrà considerato ai fini della stima finale dell'immobile oggetto della presente relazione di perizia, in quanto, come ampiamente anticipato nelle pagine precedenti, la metodologia utilizzata sarà quella del valore di trasformazione, mediante una precisa ipotesi realizzativa, nel seguito illustrata.

Ulteriormente lo scrivente sottolinea che la superficie commerciale è stata calcolata ipotizzando la conformità urbanistica dell'intero immobile, nello stato reale in cui versa, apprezzato in sede di sopralluogo. In riferimento a quanto analizzato nelle pagine precedenti, nell'immobile in oggetto risultano esserci delle difformità, come ad esempio il locale di sgombero, le quali potrebbero pregiudicare il medesimo calcolo sopra riportato.

Pertanto, la superficie commerciale sopra indicata rappresenta la consistenza dell'immobile individuato dall'atto di pignoramento secondo quanto rilevato da parte dello scrivente nel sopralluogo.

A tale proposito si sottolinea, inoltre, che la superficie catastale del lotto che ospita l'intero immobile oggetto di pignoramento, costituito da un ampio piazzale di deposito, corredato da una tettoia e un piccolo locale di sgombero, è pari a 4.974,00 mq.

All'interno della presente relazione di perizia, è stata individuata e successivamente applicata la metodologia di stima per trasformazione, che tiene conto della demolizione parziale degli attuali manufatti presenti, già calcolati nel quesito inerente agli abusi, e, di conseguenza, la costruzione di un nuovo edificio, rispettando l'attuale normativa vigente. Tale metodologia di stima è stata ritenuta la più appropriata dallo scrivente, per il caso in esame, in quanto, dalle analisi svolte, non sono stati reperiti sul mercato dei beni simili comparabili per stimare l'immobile in oggetto. In particolare, i manufatti presenti al suo interno sono decisamente di minima rilevanza, considerando inoltre, che il locale di sgombero non rispetta la normativa urbanistica vigente. Pertanto, una stima di tali opere non rispecchierebbe a pieno l'intero valore potenziale dell'immobile, inteso come terreno edificabile ubicato nella zona industriale di Dolianova.

Ulteriormente, anche un'ipotetica stima per comparazione relativa al solo terreno edificabile, non avrebbe fornito una metodologia valida e affidabile, in quanto, anche in questo caso, il mercato immobiliare non offre un ampio mercato di beni simili di riferimento.

La spiccata attitudine alla trasformazione del complesso immobiliare oggetto del presente studio offre l'opportunità di utilizzare una metodologia indiretta, anche in considerazione del fatto che il mercato di riferimento, a causa della evidente stagnazione, non offre l'opportunità di applicare una metodologia diretta.

Da tale punto di vista lo scrivente ritiene maggiormente vantaggiosa la scelta di una metodologia indiretta rispetto ad una metodologia diretta. Tale scelta è dettata dall'obiettivo di raggiungere un miglior grado di precisione.

Attraverso l'utilizzo di una metodologia diretta si entrerebbe nel rischio dell'aleatorietà derivante dall'assenza di elementi transattivi comparabili a causa della anticipata stagnazione del mercato immobiliare di riferimento locale. Tale ultima circostanza è testimoniata ulteriormente dalla grande disponibilità di lotti ineditati e liberi inclusi all'interno della zona urbanizzata artigianale.

Alla luce dei suddetti ragionamenti, lo scrivente sottolinea ulteriormente che la metodologia nel seguito utilizzata sarà quella per trasformazione, ipotizzando l'edificazione di un capannone di dimensioni contenute, sfruttando così il potenziale edificatorio del fondo.

Dato che l'immobile in oggetto corrisponde con un ampio piazzale di deposito, corredato attualmente da due piccoli manufatti, quali una tettoia e un piccolo locale di sgombero, è quindi assimilabile ad un lotto di terreno edificabile libero, ubicato nella zona industriale di Dolianova (SU), in via Louis Pasteur, risulterebbe difficile da stimare con una metodologia diversa da quella adoperata dallo scrivente, anche in virtù del fatto che vi è una carenza di immobili simili comparabili nella zona nel quale è ubicato l'immobile in oggetto. Pertanto, si è ritenuto opportuno valutare l'ipotesi di realizzare un capannone industriale di dimensioni contenute, affinché trovi applicazione la metodologia di stima per trasformazione, riferibile ad un'ipotesi progettuale che permetta di sfruttare la massima volumetria realizzabile in conformità alle norme urbanistiche vigenti.

Per ogni doveroso approfondimento circa la metodologia di stima utilizzata, lo scrivente rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima Immobiliare, all'interno del quale è presente una dettagliata analisi teorica del procedimento di stima adottato con i relativi calcoli.

Nel seguito, lo scrivente riporta in sintesi i passaggi fondamentali della suddetta metodologia estimativa.

Tale metodo estimativo sarà in grado, in maniera indiretta, di individuare il valore dell'area a partire dall'analisi dei costi, degli oneri e delle spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzare un capannone industriale di dimensioni contenute, sfruttando la massima volumetria realizzabile (e dunque della condizione economica in grado di garantire la massima redditività).

Pertanto, tale procedura estimativa porterà alla determinazione del valore dell'immobile attraverso la differenza fra il valore del bene trasformato e tra la somma delle spese e degli oneri che si dovrebbero sostenere per la realizzazione dell'ipotesi progettuale, che nel nostro caso specifico coinciderà con quella di un capannone industriale.

La prima parte della procedura estimativa prevede la quantificazione del valore dell'immobile trasformato. Tale valore verrà determinato attraverso un'analisi immobiliare riferita ai principali osservatori attivi. In secondo luogo, lo scrivente ha dovuto confrontarsi con alcuni aspetti tecnici caratterizzanti la trasformazione dell'immobile.

La procedura scientifica ipotizzata sarà in grado di fornire il valore economico dell'immobile a partire dal costo globale finale depurato di tutti i contributi che ne compongono la trasformazione stessa.

Tale procedura avrà, necessariamente, una serie di correttivi che saranno di volta in volta argomentati per via delle peculiarità del nostro caso di specie.

La procedura estimativa possiede dunque una sua validità scientifica in quanto derivante da una formulazione inversa di un procedimento di stima per costo di riproduzione.

L'ipotesi progettuale alla base del calcolo del valore del bene sarà quella della costruzione ex-novo di un Capannone industriale di dimensioni contenute, il quale si svilupperà interamente su un unico piano, ovvero al piano terra.

L'ipotesi oggetto della presente trasformazione, come anticipato in precedenza, prevede la realizzazione di un capannone di dimensioni contenute, il quale non sfrutterà interamente l'indice fondiario sopra indicato, anche per mantenere saldo il principio dell'ordinarietà nell'ipotesi estimativa posta alla base del ragionamento scientifico. Per tale motivo, e in forma cautelativa, la volumetria dell'ipotesi progettuale in oggetto, si attesterà intorno ad un indice fondiario pari a 2,00 mc/mq, decisamente inferiore al dato di riferimento sopra reperito. Tale indice sarà comunque in grado di garantire la realizzazione di un manufatto caratterizzato da ampie luci libere interne, altezze medie libere sufficienti, alto livello di relazione con i piazzali esterni di deposito e manovra. Tali caratteristiche garantiscono la possibilità di poter ospitare una grande quantità di attività manifatturiere, anche molto diverse tra di loro, appartenenti anche a settori merceologici assai diversi.

Nel dettaglio il capannone industriale in oggetto, si svilupperà interamente al piano terra, con all'interno un'area destinata agli uffici ed ai servizi igienici. L'edificio in oggetto avrà una superficie lorda pari a 1.421,00 mq e, considerata la superficie catastale del terreno, la quale è pari a 4.974,00 mq, l'area esterna destinata a piazzale sarà pari alla differenza, ovvero 3.553,00 mq. L'accesso al lotto di terreno avverrà mediante un cancello carrabile installato nella recinzione principale, fronte via Pasteur.

Pertanto, considerando la sopra citata superficie coperta del capannone ipotizzato, pari a 1.421,00 mq, e un'altezza dello stabile pari 7,00 m, in conformità con le altezze delle altre costruzioni circostanti, si ottiene il volume totale del capannone oggetto della presente ipotesi, il quale è pari a 9.947,00 mc.

La superficie commerciale dell'ipotetico progetto è stata valutata facendo riferimento ai dettami dall'Allegato C del D.P.R. 138/1998", la quale è pari a 1.776,00 mq.

Per ogni doveroso approfondimento sullo svolgimento degli opportuni calcoli relativi al metodo estimativo, si rimanda alla consultazione dell'Allegato D – Stima immobiliare.

Moltiplicando il valore di mercato a mq calcolato nel suddetto Allegato D, relativo ad un capannone industriale, alla superficie commerciale precedentemente valutata, si ottiene il valore del prodotto trasformato, il quale è pari a 807.399,40 €.

Da tale valore sono state decurtate le spese e gli oneri che si dovrebbero sostenere per la realizzazione dell'ipotesi progettuale, i quali ammontano a 717.055,29 €, secondo i calcoli effettuati nel sopra menzionato Allegato D – Stima immobiliare, al quale si rimanda per ogni doveroso approfondimento.

Quanto sopra illustrato rappresenta una breve sintesi della metodologia impiegata al fine di stabilire il più probabile valore di mercato del bene individuato nell'atto di pignoramento. Per ogni doveroso approfondimento si rimanda a quanto contenuto all'interno del capitolo 4 compreso all'interno dell'Allegato D – Stima immobiliare, contenente la stima immobiliare del bene oggetto della presente procedura.

La Tabella 2, di seguito riportata, fornisce il valore di mercato dell'immobile oggetto del presente provvedimento di esecuzione immobiliare, inteso come lotto edificabile, compreso i soprassuoli presenti.

Da questo ne conviene, in accordo con quanto illustrato nella risposta ai quesiti precedenti, la possibilità di costituire un unico lotto di vendita, costituito dall'immobile in oggetto.

Immobile	Ubicazione	Valore immobiliare (al netto delle detrazioni per eliminazione abusi)	Valore detrazioni	Valore soprassuoli	Valore complessivo
		[€]	[€]	[€]	[€]
Lotto unico – Terreno edificabile con soprassuoli	Via Pasteur Dolianova (SU)	90.344,11	- 10.000,00	+20.000,00	100.344,11

Tabella 2. Riepilogo del valore di mercato del lotto unico

Il valore di mercato calcolato per l'immobile, dunque, si attesta complessivamente in **€ 100.344,11**.

Si ribadisce ulteriormente come il valore raggiunto sia quello corrispondente al valore del terreno edificabile ubicato nella zona P.I.P. di Dolianova, compresi i soprassuoli attualmente presenti. Tale valore tiene conto delle accertazioni necessarie per le bonifiche catastali e urbanistiche da effettuare al fine di risolvere le incongruenze individuate nell'immobile, oltre ai lavori di ripristino delle opere che generano le difformità sostanziali non suscettibili di sanatoria, come meglio descritto all'interno dell'Allegato D a cui si rimanda per ogni doveroso approfondimento. Ulteriormente, il valore sopra determinato risulta compreso del valore dei soprassuoli attualmente presenti nel terreno in oggetto.

Per ogni doveroso chiarimento circa la cifra sopra riportata, si rimanda alla consultazione della parte conclusiva dell'Allegato D – Stima immobiliare, posto come approfondimento della presente trattazione.

Per quanto riguarda la risposta alla parte conclusiva del presente quesito, lo scrivente ribadisce il fatto che l'immobile oggetto di pignoramento nel suo complesso, si presenta in uno stato di conservazione generale mediocre, sia per quanto riguarda il piazzale, che, per quanto riguarda lo stato della tettoia e del locale di sgombero, come ampiamente descritto all'interno del paragrafo 3.1 del sopra citato Allegato D e come documentato all'interno dell'Allegato A – Documentazione fotografica.

Si precisa, inoltre, che, per quanto concerne gli eventuali vincoli o oneri condominiali, lo scrivente, durante le operazioni peritali, non ha reperito alcun elemento utile al riguardo.

Considerata la natura del bene, ovvero un immobile indipendente, lo scrivente sottolinea l'assenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale.

È doveroso precisare il fatto che, l'immobile in oggetto, come ampiamente sottolineato, è ubicato nella zona industriale di Dolianova, pertanto, nella bozza della presente relazione di perizia, lo scrivente ha ipotizzato una remota possibilità per la quale l'immobile potesse essere ricompreso in un super condominio determinato da un eventuale consorzio industriale di gestione dell'intera area P.I.P.

Di fatto, in conseguenza dei maggiori approfondimenti svolti, anche per le osservazioni formulate dal creditore precedente, non sono emersi ulteriori elementi in merito. Per quanto sopra, alla luce degli elementi raccolti lo scrivente esclude la presenza di organizzazioni pubbliche o private di gestione amministrativa del comparto a titolo oneroso.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alle eventuali informazioni in possesso del Custode dell'immobile.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.



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;

Durante le operazioni peritali, lo scrivente, non ha reperito alcuna informazione legata ad eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché su eventuali spese straordinarie già deliberate.

Come ribadito nella risposta al quesito precedente, si sottolinea ulteriormente che, per quanto concerne gli eventuali oneri condominiali, o eventuali spese straordinarie già deliberate, lo scrivente, durante le Considerata la natura del bene, ovvero un immobile indipendente, lo scrivente sottolinea l'assenza di un apposito condominio con relativo regolamento condominiale.

È doveroso precisare il fatto che, l'immobile in oggetto, come ampiamente sottolineato, è ubicato nella zona industriale di Dolianova, pertanto, nella bozza della presente relazione di perizia, lo scrivente ha ipotizzato una remota possibilità per la quale l'immobile potesse essere ricompreso in un super condominio determinato da un eventuale consorzio industriale di gestione dell'intera area P.I.P.

Di fatto, in conseguenza dei maggiori approfondimenti svolti, anche per le osservazioni formulate dal creditore precedente, non sono emersi ulteriori elementi in merito. Per quanto sopra, alla luce degli elementi raccolti lo scrivente esclude la presenza di organizzazioni pubbliche o private di gestione amministrativa del comparto a titolo oneroso.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda alle eventuali informazioni in possesso del Custode dell'immobile.

Lo scrivente resta in ogni caso a disposizione del Giudice dell'Esecuzione, per approfondire in un momento successivo la tematica in questione.

Al fine di fornire una cifra presuntiva delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile si ritiene opportuno indicare una cifra forfettaria annuale relativamente al costo di gestione dell'immobile oggetto della presente perizia.

Lo scrivente ha estrapolato le diverse voci di costo per la gestione, immaginando per queste un importo spese compatibile con gli oneri per l'utilizzo di un terreno che comprende un ampio piazzale di deposito, corredato da una tettoia e un piccolo locale di sgombero.

Dalle valutazioni effettuate, è scaturito un importo complessivo, valido unicamente per l'immobile oggetto della presente trattazione, nello stato e nella configurazione in cui versa attualmente, pari a circa € 3.408,00 annui. Tale cifra, la quale è del tutto presuntiva, è comprensiva delle spese dovute per l'energia elettrica, acqua potabile, manutenzione e pulizia dalle sterpaglie dell'intero lotto, oltre la vigilanza.



Quesito 15.

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

In ossequio al presente quesito, lo scrivente ha proceduto a completare i campi richiesti dalla check list richiamata secondo tutti gli elementi raccolti all'interno delle operazioni peritali, desunti dagli atti di causa e risultanti dalle elaborazioni effettuate nella presente relazione di perizia e nei suoi allegati. Tale check list, in formato .xls, viene allegata direttamente come file editabile con l'individuazione tramite file "Allegato L – Check list". Allo stesso modo viene fornito un foglio riassuntivo contenente tutti i dati scaturenti dalle elaborazioni compiute e dalle analisi fatte. Tale foglio viene allegato direttamente come file editabile in formato .rtf con l'individuazione tramite file "Allegato M – Foglio riassuntivo".

Le osservazioni delle parti

All'interno dei tempi posti a disposizione delle parti lo scrivente ha ricevuto una nota con alcune osservazioni e chiarimenti da parte dei legali difensori del creditore procedente. Al proposito lo scrivente, alla luce di quanto ricevuto, provvederà, nel seguito, a fornire adeguato riscontro all'interno dell'apposito capitolo della presente relazione di perizia. In considerazione del fatto che alcuni tra gli elementi contenuti nella nota ricevuta sono costituiti da chiarimenti lo scrivente provvederà ad integrare alcune tra le risposte ai quesiti fornite, provvedendo a puntualizzare, di volta in volta, la provenienza degli elementi. Tali chiarimenti riguardano principalmente la disciplina urbanistica vigente all'interno del territorio comunale. Di tali circostanze verrà fornito congruo riscontro nel seguito. Viene ulteriormente segnalato da parte del creditore procedente il cambio dell'identificativo catastale del bene pignorato successivamente all'epoca di esecuzione delle visure catastali operate durante le operazioni peritali dallo scrivente e l'epoca di trasmissione della bozza.

All'interno della nota recapitata a firma dei legali difensori della ditta creditrice procedente viene, innanzitutto, ripercorso il metodo di stima ed il raggiungimento dei valori di mercato individuati. Nessuna osservazione viene sollevata in merito. Successivamente, il creditore procedente elenca per punti alcune osservazioni che di seguito vengono meglio analizzate.

All'interno del primo punto delle osservazioni formulate la parte creditrice procedente riporta: *"(...) si chiede rispettosamente all'Esperto stimatore un approfondimento in merito alla inclusione del bene in procedura in Super Condominio e/o in un Consorzio, in quanto al fine della messa in vendita dello stesso risulta rilevante per l'eventuale aggiudicatario conoscere eventuali costi di gestione, vincoli, regolamenti e similari a cui l'immobile è soggetto"*. A tale proposito lo scrivente precisa quanto segue. Lo scrivente ha inteso con quanto sopra indicato introdurre la remota possibilità che all'interno dell'area potesse esistere un'organizzazione di gestione dell'area artigianale. Lo scrivente, nelle operazioni peritali svolte, non ha acquisito alcun elemento in merito. L'esperienza dello scrivente ha portato, all'interno delle tante procedure allo stato concluse, ad incontrare raramente aree industriali con disciplina e amministrazione maggiormente complesse. Per tale ragione lo scrivente ha inteso introdurre la remota possibilità sopra riportata. In considerazione del fatto che nulla è emerso in fase peritale, nemmeno in conseguenza dei maggiori approfondimenti svolti in seguito all'osservazione della parte e dalla stessa caldeggiati, lo scrivente intende riformare la parte contenente tale tematica e riportata alle pagine precedenti.

Nessuna informazione in merito è stata reperita, infatti, dallo scrivente ad esito dei maggiori accertamenti svolti in relazione alla potenziale presenza di un soggetto amministrativo e organizzativo locale.

All'interno del secondo punto delle osservazioni formulate la parte creditrice precedente riporta: *"(...) da ricerca catastale eseguita si rileva che l'identificativo catastale del bene in analisi è variato: in data 10/02/2025, con Pratica n. CA0018895, per variazione della destinazione da categoria D/8 a locale di deposito (n. 18895.1/2025), il subalterno 2 è stato soppresso ed ha originato il sub. 3. Al fine di una corretta individuazione del bene in procedura si richiede al CTU un aggiornamento della sua Relazione indicando la Variazione catastale e il nuovo identificativo catastale dell'immobile in esame"*.

A tale proposito lo scrivente precisa quanto segue. Nelle analisi peritali lo scrivente ha effettuato le ispezioni ipotecarie nel mese di novembre 2024, all'atto delle richieste di accesso agli atti e precedentemente al sopralluogo svolto. Nessuna attività svolta successivamente a tale periodo, nell'ambito peritale, ha previsto un aggiornamento delle visure catastali. Questa risulta la ragione dell'incongruenza rilevata da parte del creditore precedente. Per completezza e precisione, pare scontato sottolineare, lo scrivente ha, nell'ambito del completamento della versione definitiva della perizia, inteso aggiornare tutti i riferimenti catastali. In tale maniera il presente elaborato e gli allegati avranno la propria rettifica all'attualità al fine di consentire alla Procedura ogni avanzamento futuro e imminente senza ulteriori precisazioni di sorta sull'individuazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento. Alle pagine precedenti e negli allegati di supporto sono dunque stati aggiornati i riferimenti catastali dell'immobile pignorato, segnalando, di volta in volta, la rettifica effettuata.

All'interno del terzo punto delle osservazioni formulate la parte creditrice precedente riporta: *"(...) non si ritiene congruo procedere alla valutazione in considerazione di dati urbanistici di sviluppo ipotetici e basati su informazioni riferite e Comuni limitrofi"*.

A tale proposito lo scrivente precisa quanto segue. Il creditore precedente osserva il fatto che lo scrivente C.T.U. non fornisce indicazioni sufficienti alla caratterizzazione della capacità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia. Lo scrivente, sul punto, intende, invece, aver riportato e sfruttato, al fine di definire lo schema concettuale estimativo, ogni elemento utile incluso all'interno della pianificazione urbanistica direttamente elaborata da parte degli Enti Locali preposti. A tale proposito si rimanda direttamente all'Allegato D – Stima immobiliare, per un maggiore approfondimento circa l'analisi urbanistica svolta. Come già in precedenza accennato lo scrivente ha riportato esattamente ogni elemento offerto da tale normativa urbanistica.

Tali N.T.A. per la zona urbanistica omogenea D3 forniscono determinati indici di riferimento la cui combinazione compone l'edificabilità massima del lotto in esame.

A partire dagli elementi offerti dalle Norme Tecniche di Attuazione per la zona urbanistica D3 all'interno della quale ricade l'immobile che ci occupa, sarà possibile andare ad elaborare un progetto urbanistico da poter presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Dolianova. All'interno dello sviluppo peritale lo scrivente ha ritenuto congruo riferirsi, nell'ambito dell'analisi dell'ipotesi progettuale per la trasformazione ad un indice fondiario di fabbricazione per sole ragioni di semplificazione concettuale, utili al miglioramento della comprensione dello schema scientifico applicato. Tale indice fondiario impostato ha preso spunto, come approfondito nell'Allegato D, a dati simili ricavati da situazioni urbanistiche del circondario. Quanto sopra non collide con il ragionamento scientifico impostato. A tale proposito lo scrivente sottolinea il fatto che le N.T.A. del Comune di Dolianova non forniscono l'indice fondiario, bensì forniscono una serie di parametri quali l'indice di copertura, le distanze dai confini, il rapporto tra la superficie utile e la superficie del lotto e ulteriori parametri che, nel loro insieme, forniscono ogni indicazione utile alla definizione della capacità edilizia del lotto in esame. Avendo riportato ognuno di tali parametri all'interno delle pagine precedenti lo scrivente intende aver definito in maniera completa la reale capacità edificatoria, esattamente come già definito dalle N.T.A. del P.U.C. del Comune di Dolianova. Per tale ragione lo scrivente non ritiene necessario effettuare *"(...) ulteriori indagini urbanistiche, anche mediante confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale, richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica e verifica di eventuali Piani di Lottizzazione della zona P.I.P. in modo da determinare il reale indice urbanistico del compendio in procedura e la sua reale capacità edificatoria"*. Le N.T.A. del P.U.C. di Dolianova non indicano un indice fondiario ma una serie di parametri che, nella loro combinazione, forniscono la capacità edificatoria del lotto. L'individuazione di un indice fondiario di riferimento deve intendersi unicamente come un'opportunità colta dallo scrivente al fine di semplificare la metodologia estimativa di modo da snellirne la trattazione e lo sviluppo.

Secondo quanto sopra descritto e argomentato l'affermazione per cui: *"Non è possibile verificare la congruità del valore dei beni in quanto il C.T.U. non riporta i dati tecnici e urbanistici del compendio in procedura"*, non corrisponde al vero. I dati tecnici e urbanistici sono stati riportati dallo scrivente secondo quanto prescritto dal Comune di Dolianova nella propria pianificazione urbanistica che non riporta un indice fondiario di riferimento bensì una serie di parametri che, nel loro insieme, qualificano la capacità edificatoria.

Anche volendo quantificare un indice fondiario lo scrivente andrebbe a comporre un dato non elaborato dal Comune di Dolianova nella propria pianificazione urbanistica. Con quanto sopra lo scrivente conferma ogni conclusione raggiunta alle pagine precedenti sulle tematiche urbanistiche richiamate dalle osservazioni del creditore procedente.

Con quanto sopra lo scrivente intende aver fornito adeguato riscontro a quanto ricevuto dalla parte creditrice procedente sulla bozza a suo tempo trasmessa e sulla quale sono state formulate le osservazioni. Lo scrivente resta chiaramente a disposizione del G.E. e delle parti per qualsiasi ulteriore approfondimento in merito alle tematiche trattate nella presente relazione di perizia.

Per ogni doveroso approfondimento si rimanda direttamente a quanto contenuto all'interno della nota elaborata dalla parte, così come ricevuta dallo scrivente, interamente riportata all'interno dell'Allegato Q – Osservazioni delle parti.

All'interno dei tempi posti a disposizione delle parti nulla è stato osservato e inviato allo scrivente da parte degli esecutati.

Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto Ing. Gianmarco Pilo rassegno la presente relazione e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Cagliari, 23/05/2025

Il Consulente Tecnico
d'Ufficio
(Dott. Ing. Gianmarco Pilo)

Elenco degli allegati

- A. Documentazione fotografica
- B. Documentazione del Comune di Dolianova
- C. Documentazione catastale
- D. Stima immobiliare
- E. Planimetrie dell'immobile come da rilievo
- F. Ispezioni ipotecarie
- G. Certificazione Notarile
- H. Inventario terre civiche
- I. Informativa per il debitore
- L. Check list
- M. Foglio riassuntivo
- N. Ricevute di trasmissione della bozza
- O. Perizia Procedure.it
- P. Perizia Procedure.it Privacy
- Q. Osservazioni delle parti