

Sezione Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: esecuzione immobiliare iscritta al N. 338/2017 del R.Es.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(già XXXXXX S.p.A.)

contro

XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

G.E.: Dott.ssa COCCO SILVIA

C.T.U.: Geom. Simona Cossu

UDIENZA: 06 Febbraio 2024

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

I. PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, con incarico del 28/04/2023, la sottoscritta Simona Cossu, nata a Cagliari il 25 Novembre 1977, geometra libero professionista con studio in Dolianova, al n.16 della Via Trieste, regolarmente iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cagliari con il n. 2591 ed all'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominata CTU nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. gli veniva affidato il seguente incarico:

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

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

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

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

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

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

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

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori)

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

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

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

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

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

14) **acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni

svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- d) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) **invii telematicamente**, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

In Comune di San Gavino Monreale (SU) per l'intero:

- 1) **Catasto fabbricati F° 37 part. 2636 sub 2 cat. A/3 classe 2 consistenza 6,5 vani - via Dante Alighieri n. 29-31 Piano T e 1° del Comune di San Gavino Monreale**
- 2) **Catasto fabbricati F° 37 part. 2636 sub 1 cat. C/3 classe 2 consistenza 18 m² - via Dante Alighieri n. 31/a Piano T del Comune di San Gavino Monreale**
- 3) **Catasto fabbricati F° 37 part. 2636 sub 4 cat. C/3 classe 2 consistenza 38 m² - via Dante Alighieri n. 29/a Piano T del Comune di San Gavino Monreale**

Il primo pignoramento è stato eseguito con atto trascritto il 02 maggio 2014 al numero 8766 reg. part. e 10885 al reg. gen. Contro "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", con reitero eseguito con atto trascritto il 05 settembre 2017 al numero 18790 reg. part. e 25202 al reg. gen. Contro "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" a favore di "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 14 novembre 2023 lo scrivente inoltrava via pec, al protocollo del Comune di San Gavino Monreale per la richiesta di accesso agli atti inerente l'immobile oggetto di pignoramento, in data 15 dicembre 2023 ricevevo dall'ufficio Tecnico del Comune di San Gavino Monreale copia conforme dei titoli edilizi richiesti; gli accertamenti proseguivano, presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, la conservatoria dei RR.II. di Cagliari, fissando l'inizio delle operazioni peritali alle ore 10.30 del 15 dicembre 2023 presso l'immobile oggetto di stima, con invio di comunicazione alle parti in data 10 dicembre 2023 presso Studio Legale avv. XXXXXX alla pec XXXXXXXXXXXXXXXX.

Le operazioni Peritali hanno avuto inizio alle ore 11.00 del 15 dicembre 2023 in presenza del Sig. XXXXXXX XXXXXXX. In presenza del Sig. XXXXXXX XXXXXXX, ho potuto visionare lo stato dei luoghi dell'immobili in oggetto ed effettuare le misurazioni in loco.

4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1

[provveda (...) a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore (...);

L'informativa è stata inviata presso Studio Legale avv. XXXXXX alla pec XXXXXXXXXXXXXXXX, del quale risulta ricevuta di consegna del 10 dicembre 2023, 19:14:39 id "Identificativo messaggio: 62A2BA0E.01402127.54F03105.40B870DD.posta-certificata@legalmail.it".

In data 15 dicembre 2023, non avendo avuto riscontro dal parte dell'avv. XXXXXXX XXXXXXX, ho provveduto alla consegna a mano l'informativa al Sig. XXXXXXX XXXXXXX.

4.2.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2

a) Catasto fabbricati F° 37 part. 2636 sub 2 cat. A/3 classe 2 consistenza 6,5 vani - via Dante Alighieri n. 29-31 Piano T e 1° del Comune di San Gavino Monreale

[verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (...); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (...); verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, (...)]

PROPRIETA' IMMOBILIARI IN CAPO AL SOGGETTO ISPEZIONATO

Comune: **San Gavino Monreale**
Categoria: **A/3**
Indirizzo: **via Dante Alighieri n. 29-31**
Piano: **piano terra e piano primo**
Dati catastali: **fg. 37 mapp. 2636 sub. 2 categoria A/3 Classe 2 vani 6,5**
Diritti e oneri reali: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

GRAVAMI

1) Iscrizione reg. part. 2474 reg. gen. 19064 del 14/08/1996

ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Macciotta Paolo
Repertorio 329816 del 08/08/1996

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX S.p.A.

Contro: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

2) Iscrizione reg. part. 4353 reg. gen. 27423 del 10/11/1998

ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Macciotta Paolo
Repertorio 343984 del 29/10/1998

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

3) Iscrizione reg. part. 1894 reg. gen. 2680 del 31/01/2011

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Tribunale di Cagliari rep. 4804 del 13/11/2010

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

4) Iscrizione reg. part. 24622 reg. gen. 34345 del 21/11/2011

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Tribunale di Cagliari rep. 6212 del 03/11/2011

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXX XXXXXXX

XXXXXX XXXXXXX

5) Iscrizione reg. part. 8766 reg. gen. 10885 del 02/05/2014

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Corte d’Appello di Cagliari rep. 2692/2014 del 16/04/2014

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXX XXXXXXX

6) Iscrizione reg. part. 18790 reg. gen. 25202 del 05/09/2017

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Corte d’Appello di Cagliari rep. 4751/2017 del 17/08/2017

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXX XXXXXXX

7) Iscrizione reg. part. 4546 reg. gen. 30789 del 23/10/2018

Rinnovazione ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Macciotta Paolo Repertorio 343984 del 29/10/1998

A favore: XXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXX XXXXXXX

XXXXXX XXXXXXX

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

1. *Trascrizione registrata in Cagliari ai n. 8167/11623 il 30/05/1996
Verbale di Conciliazione del Tribunale di Cagliari del 20/03/1996 rep. 2645/84*

*A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 6/10 come bene personale
 XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 4/10 in regime di comunione dei beni*

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXX XXXXXXXXXXXX

IMMOBILE:

*Quota pari a 1/1 San Gavino Monreale Catasto Urbano fg. 37 mapp. 2636 cat. A/3 classe
2 consistenza 10 vani*

Stato civile esecutato risultante dal certificato rilasciato dal comune di San Gavino Monreale in

data 14/11/2023:

- XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, risulta **coniugato** con XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXX il
XX/XX/XXXX;

4.3.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3

[descrive (...) l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (...)]

L'unità abitativa di cui trattasi fa parte di un complesso edilizio del comune di San Gavino Monreale sito in via Dante Alighieri civ. 31.

Situata nel paese di San Gavino Monreale, comune della Provincia del Sud Sardegna, dista dalla città metropolitana di Cagliari circa Km 65.

All'unità immobiliare, posta al primo piano dell'edificio, si accede da una scala esterna posta sul retro dell'area cortilizia con accesso dalla via Dante Alighieri n. 29 e da una scala con accesso diretto dalla via Dante al civico n. 31. L'unità si articola su un livello al piano primo e risulta così composto:

Dalla via Dante Alighieri n. 31 si accede ad un piccolo ingresso di mq 3,51 comunicante con la scala che porta all'appartamento ed un locale di sgombero di mq 9,61; percorrendo le scale si accede all'appartamento attraverso un disimpegno di mq 2,53 che separa la zona notte dalla zona giorno.

Nella zona giorno sono presenti un ampio salone utilizzato come pranzo soggiorno della superficie di mq 30,94, e una cucina di mq 15,19.

Dal disimpegno d'ingresso, come già anticipato, si accede ad un secondo disimpegno di mq 2,03 che a sua volta in collegamento il bagno di mq 4,81, e tre camere da letto rispettivamente di mq 15,05 e mq 15,73. Vi è inoltre un ripostiglio di mq 7,72 adibito a camera.

Dalla cucina, attraverso una scala esterna scoperta, è possibile raggiungere il giardino e le pertinenze al piano terra utilizzate come locali di sgombero e lavanderia.

La struttura portante in elevazione è costituita in muratura portante; i solai realizzati in laterocemento; tamponature e partizioni interne realizzate in tramezzi di laterizio da 25 e 8 cm; intonaci esterni in malta cementizia, quelli interni di tipo civile; pavimentazione in monocottura.

- Il bagno é rivestito con mattonelle in monocottura, dotato di lavabo, wc e bidet e

doccia;

- L'angolo cottura della cucina risulta rivestito con piastrelle in monocottura.

- Le porte interne sono in legno tamburato; infissi esterni dell'appartamento in alluminio con doppio vetro (vetrocamera), dotati di persiane in alluminio di colore testa di moro sul fronte strada e di colore bianco su tutti gli altri prospetti; davanzali in e soglie in marmo di carrara.

- Oltre all'impianto elettrico e di illuminazione, e quello idrico e fognario presente nel bagno e nell'angolo cottura, con allacci alle reti comuni, sono presenti l'impianto telefonico, citofonico e TV.

- Presente, per il condizionamento, n. 5 pompe di calore con unità interne poste negli ambienti di soggiorno, camere, bagno e cucina.

- Presente impianto a gas per il funzionamento del piano cottura.

- Presente per la produzione di acqua calda sanitaria un boiler da 30 litri all'interno del bagno;

- Tutti i locali interni sono adeguatamente illuminati ed aerati naturalmente.

L'unità abitativa al momento del sopralluogo risultava interamente rifinita e tinteggiata con pittura per interni lavabile.

L'unità abitativa nel suo insieme risulta in **discreto stato di manutenzione** al piano primo mentre al piano terra all'interno del locale di sgombero, ricavato nel sottoscala, sono presenti evidenti fenomeni di umidità di risalita che hanno deteriorato gli intonaci con il conseguente distacco di parte di essi.

VETUSTÀ: dalle ricerche presso l'ufficio tecnico del comune di San Gavino Monreale e dalle foto aeree presenti sul sito della Regione Sardegna, l'immobile è visibile nelle foto aeree risalenti al 1954, pertanto si considera la realizzazione in data antecedente al 1° settembre 1967;

CONSISTENZA: sulla base misurazioni eseguite in loco e l'ausilio delle tavole del

progetto approvato con “Permesso di costruire in Accertamento di Conformità” N. 05/2022 del 09/02/2022, si calcolano 121,55 mq di superficie coperta lorda dell'appartamento al piano primo, 52,13 mq di superficie lorda dei locali di sgombero al piano terra, una tettoia di 4,60 mq e 173,81 mq di giardino con accesso carraio.

- **Criteria utilizzati per il calcolo della Superficie Commerciale**

Per il calcolo della Superficie Commerciale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle “superfici ponderate” che compongono l'immobile ovvero:

	Sup. reali (mq)	Coeff. Di ragguglio	Sup. raggugliate (mq)
Superficie lorda locali di sgombero piano terra	47,33	35%	16,57
Superficie lorda tettoia piano terra	4,60	35%	1,61
Superficie lorda piano terra	4,80	100%	4,80
Superficie lorda piano primo	121,55	100%	121,55
Cortile incidenza	173,81	10%	17,381
Sup. commerciale			161,91

Per quanto sopra esposto: **Superficie Commerciale** o **Superficie Convenzionale**

Vendibile pari a circa **mq 161,91 circa**;

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Dalla situazione degli atti informatizzati del 02/02/2024, riscontrabile dalla visura **catasto fabbricati**, l'immobile risulta accatastato:

Comune di San Gavino Monreale F° 37 mapp. 2636 sub. 2 cat. A/3 Cl 2° consistenza 6,5 vani;
rendita € 335,70

Intestatari: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1

Indirizzo: via Dante Alighieri n. 29-31 Piano T e 1°;

Tale situazione deriva da:

VARIAZIONE del 23/06/1989 in atti dal 30/03/1998 - **FRAZIONAMENTO** (n. 12CI.1/1989)

Si allega copia della planimetria catastale e visura storica rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati.

Nota bene: la struttura risulta accatastata, sebbene la planimetria **non riporti la situazione reale**.

Si rende necessario l'aggiornamento catastale per l'inserimento del locale di sgombero del piano

terra, della tettoia e della terrazza che attualmente risulta chiusa e annessa alla cucina.



4.4.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 4

[accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (...)]

- L'identificazione riportata nell'atto di pignoramento corrisponde con l'attuale identificazione catastale dell'unità abitativa al catasto urbano.

4.5.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 5

[proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (...)]

La struttura risulta regolarmente accatastata, ma non conforme allo stato di fatto. Si è richiesta autorizzazione al G.E. per l'aggiornamento con procedura Docfa.

4.6.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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, quantificando 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; (...)]

L'immobile ricade all'interno della zona B1 di completamento Urbano del vigente PUC.

Inoltrata dallo scrivente richiesta di accesso agli atti, presso l'Area Tecnica Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune il Comune di San Gavino Monreale in data 15 dicembre 2023, gli uffici, rilasciano la copia dei progetti approvati.

Il fabbricato dalle verifiche precedentemente illustrate, risulta essere stato

realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967. In atti i titoli più vecchi risalgono al 1980 e 1985; il primo per il rilascio di “Concessione per l’esecuzione di opere”, pratica N.129/80/V del 17/10/1980 per la demolizione ricostruzione del tetto di copertura ed il secondo del 1985 “Autorizzazione per l’esecuzione di opere” pratica N.167/85/V del 02/10/1985 per la messa in opera degli infissi e rifacimento pavimenti.

Nel 1987, è stata richiesta la “Concessione di Edificare” pratica N. 73/87/E del 02/12/1987 per modifiche interne atte al frazionamento con la realizzazione di due nuove unità al piano terra e contestuale cambio di destinazione d’uso per la realizzazione di un locale ad uso commerciale e uno a suo ufficio.

Nel 1999, è stata richiesta la “Concessione Edilizia” pratica N. 54/99/E del 22/07/1999 per il cambio di destinazione d’uso del locale adibito a uso ufficio a locale commerciale per l’apertura di una pescheria.

Nel 2022, è stato richiesto il “Permesso di Costruzione in Accertamento di conformità” pratica N. 05/2022/E del 09/02/2022 per l’accertamento di una tettoia al piano terra ed un ampliamento della cucina a con la chiusura del terrazzo al piano primo.

Eseguiti i necessari rilievi sull’unità oggetto di perizia, **si rilevano difformità dal progetto approvato riguardanti la diversa destinazione d’uso dei locali al piano terra**, che nel “Permesso di Costruzione in Accertamento di conformità N. 05/2022/E del 09/02/2022” **non** si rilevano difformità sull’unità residenziale al piano primo.

4.7.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 7

[dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)]

L’immobile in oggetto è **comodamente divisibile**, pertanto, potranno essere formati N. 3 Lotti:

- **Lotto a) fabbricato censito al Foglio 37 part. 2636 sub 2 cat. A/3 classe 2 consistenza 6,5 vani - via Dante Alighieri n. 29-31 Piano T e 1° del Comune di San Gavino Monreale;**

- Lotto b) fabbricato censito al Foglio 37 part. 2636 sub 1 cat. C/3 classe 2 consistenza 18 m² - via Dante Alighieri n. 31/a Piano T del Comune di San Gavino Monreale;
- Lotto b) fabbricato censito al Foglio 37 part. 2636 sub 4 cat. C/3 classe 2 consistenza 38 m² - via Dante Alighieri n. 29/a Piano T del Comune di San Gavino Monreale;

4.8.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 (...) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro (...)]_

Il bene pignorato risulta di proprietà:

- XXXXXXXX XXXXXXXXXX Proprietà per 1/1 *

() come indicato dal Notaio Dott. XXXXXXXX XXXXXXXXXX per quota pari a 4/10 il sig. XXXXXXXX, è*

Proprietario in regime di comunione dei beni con la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXX;

4.9.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 9

[accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (...) oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (...); 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 (...)]

L'immobile alla data del 15 dicembre 2023 risultava occupato del Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX e della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXX.

4.10.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 10

[ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale]

Per l'immobile non sussiste tale condizione.

4.11.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 11

[indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità]

Per quanto è stato possibile accertare, sul bene oggetto di esecuzione, non è stata rilevata l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità.

4.12.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 12

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

Per quanto è stato possibile accertare, sul bene oggetto di esecuzione, non è stata rilevata l'esistenza di altri diritti, l'immobile risulta di piena proprietà dell'esecutato.

4.13.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;]

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato del bene oggetto di consulenza, ovvero di quel **valore più probabile** che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto **a valore di mercato**. Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'**indagine di mercato**, mediante **indagini dirette (incentrate**

su indicazioni fornite da agenzie immobiliari e da tecnici estimatori operanti nella zona, eseguite con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame) ed indicatori di mercato (valori individuati nella fattispecie nell'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI AGENZIA DEL TERRITORIO), utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq).

Individuata una *valutazione media* di mercato di immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore medio di mercato si aggira intorno a €/mq 700,00 ed il conseguente *valore più probabile di mercato (Vm)*:

Superficie utile commerciale mq 161,91 x €/mq 700,00 = € 113.334,55

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di valutazione è pari a

€ 113.330,00 cifra tonda

4.14.a RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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]

Sul bene oggetto di esecuzione **non** vi sono spese condominiali;

4.2.b RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2

b) **Catasto fabbricati F° 37 part. 2636 sub 1 cat. C/3 classe 2 consistenza 18 m² - via Dante Alighieri n. 31/a Piano T del Comune di San Gavino Monreale**

[verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (...); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (...); verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, (...)]

PROPRIETA' IMMOBILIARI IN CAPO AL SOGGETTO ISPEZIONATO

Comune: **San Gavino Monreale**
Categoria: **C/3**
Indirizzo: **via Dante Alighieri n. 31/a**
Piano: **piano terra**
Dati catastali: **fig. 37 mapp. 2636 sub. 1 categoria C/3 consistenza 18 m²**
Diritti e oneri reali: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

GRAVAMI

1) **Iscrizione reg. part. 2474 reg. gen. 19064 del 14/08/1996**

ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Macciotta Paolo Repertorio 329816 del 08/08/1996

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX S.p.A.

Contro: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXXXXXX

2) **Iscrizione reg. part. 4353 reg. gen. 27423 del 10/11/1998**

ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Macciotta Paolo Repertorio 343984 del 29/10/1998

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXXXXXX

3) Iscrizione reg. part. 1894 reg. gen. 2680 del 31/01/2011

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Tribunale di Cagliari rep. 4804 del 13/11/2010

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXX XXXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXXX

4) Iscrizione reg. part. 24622 reg. gen. 34345 del 21/11/2011

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Tribunale di Cagliari rep. 6212 del 03/11/2011

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXX XXXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXXX

5) Iscrizione reg. part. 8766 reg. gen. 10885 del 02/05/2014

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Corte d’Appello di Cagliari rep. 2692/2014 del 16/04/2014

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXX XXXXXXXXX

6) Iscrizione reg. part. 18790 reg. gen. 25202 del 05/09/2017

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Corte d’Appello di Cagliari rep. 4751/2017 del 17/08/2017

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXX XXXXXXXXX

7) Iscrizione reg. part. 4546 reg. gen. 30789 del 23/10/2018

Rinnovazione ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Macciotta Paolo Repertorio 343984 del 29/10/1998

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXX XXXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXXX

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 (...)] _

L'unità abitativa di cui trattasi fa parte di un complesso edilizio del comune di San Gavino Monreale sito in via Dante Alighieri civ. 31/a.

Situata nel paese di San Gavino Monreale, comune della Provincia del Sud Sardegna, dista dalla città metropolitana di Cagliari circa Km 65.

All'unità immobiliare, posta la terra piano dell'edificio, si accede dalla via Dante Alighieri n. 31/a. L'unità si articola su un livello al piano terra e risulta così composta:

Dalla via Dante Alighieri si accede locale commerciale di mq 30,94 avente un antibagno di mq 2,04 e servizio igienico di mq 1,37.

La struttura portate in elevazione è costituita in muratura portale; i solai realizzati in laterocemento; tamponature e partizioni interne realizzate in tramezzi di laterizio da 25 e 8 cm; intonaci esterni in malta cementizia, quelli interni di tipo civile; pavimentazione in monocottura.

- Il bagno é rivestito con mattonelle in monocottura, dotato di lavabo e wc;

- Le porte interne sono in legno tamburato; infissi esterni in alluminio con doppio vetro (vetrocamera) di colore bianco; davanzali e soglie in marmo di carrara.

- Sono presenti l'impianto elettrico, di illuminazione e quello idrico e fognario presente nel bagno con allacci alle reti comuni.

- Presente, per il condizionamento, n. 1 pompa di calore.

- Presente per la produzione di acqua calda sanitaria un boiler da 90 litri all'interno del bagno;

- Tutti i locali interni sono adeguatamente illuminati ed aerati naturalmente.

L'unità commerciale al momento del sopralluogo risultava interamente rifinita e tinteggiata con pittura per interni lavabile.

L'unità commerciale nel suo insieme risulta in **discreto stato di manutenzione**.

VETUSTÀ: dalle ricerche presso l'ufficio tecnico del comune di San Gavino Monreale e dalle foto aeree presenti sul sito della Regione Sardegna, l'immobile è visibile nelle foto aeree risalenti al 1954, pertanto si considera la realizzazione in data antecedente al 1° settembre 1967. In particolare, il locale commerciale risulta essere stato realizzato successivamente al rilascio della Concessione di Edificare Pratica N. 73/87/E.

CONSISTENZA: sulla base misurazioni eseguite in loco e l'ausilio delle tavole del progetto approvato con "Permesso di costruire in Accertamento di Conformità" N. 05/2022 del 09/02/2022, si calcolano 40,89 mq di superficie coperta lorda del locale commerciale.

Criteri utilizzati per il calcolo della Superficie Commerciale

Per il calcolo della Superficie Commerciale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile ovvero:

	Sup. reali (mq)	Coeff. Di ragguglio	Sup. raggugliate (mq)
Superficie lorda Parrucchiere	40,89	100%	40,89
Sup. commerciale			40,89

Per quanto sopra esposto: ***Superficie Commerciale*** o ***Superficie Convenzionale***

Vendibile pari a circa **mq 40,89 circa**;

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Dalla *situazione degli atti informatizzati del 02/02/2024*, riscontrabile dalla *visura catasto fabbricati*, l'immobile risulta accatastato:

Comune di San Gavino Monreale F° 37 mapp. 2636 sub. 1 cat. C/3 Cl 2° consistenza 18 m²; rendita € 52,06

Intestatori: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1

Indirizzo: via Dante Alighieri n. 31/a Piano T;

Tale situazione deriva da:

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/06/1989 in atti dal 07/06/1990 (n. 12CI/1989)

Si allega copia della planimetria catastale e visura storica rilasciata dall'Agenzia delle

Entrate Catasto Fabbricati.

Nota bene: la struttura risulta accatastata, sebbene la **Categoria Catastale risulti errata per mancata corrispondenza con la destinazione d'uso del titolo edilizio concesso.** Si rende necessario l'aggiornamento catastale o la comunicazione di mancata comunicazione del cambio di destinazione d'uso all'ufficio Suape del Comune di San Gavino Monreale.

4.4.b RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 4

[accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (...)]

- L'identificazione riportata nell'atto di pignoramento corrisponde con l'attuale identificazione catastale dell'unità abitativa al catasto urbano.

4.5.b RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 5

[proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (...)]

La struttura risulta regolarmente accatastata, ma non conforme allo stato di fatto. Si è richiesta autorizzazione al G.E. per l'aggiornamento con procedura Docfa.

4.6.b RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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, quantificando 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; (...)]

L'immobile ricade all'interno della zona B1 di completamento Urbano del vigente

PUC.

Inoltrata dallo scrivente richiesta di accesso agli atti, presso l'Area Tecnica Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune il Comune di San Gavino Monreale in data 15 dicembre 2023, gli uffici, rilasciano la copia dei progetti approvati.

Il fabbricato dalle verifiche precedentemente illustrate, risulta essere stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967. In atti i titoli più vecchi risalgono al 1980 e 1985; il primo per il rilascio di "Concessione per l'esecuzione di opere", pratica N.129/80/V del 17/10/1980 per la demolizione ricostruzione del tetto di copertura ed il secondo del 1985 "Autorizzazione per l'esecuzione di opere" pratica N.167/85/V del 02/10/1985.

Nel 1987, è stata richiesta la "Concessione di Edificare" pratica N. 73/87/E del 02/12/1987 per modifiche interne atte al frazionamento con la realizzazione di due nuove unità al piano terra e contestuale cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di un locale ad uso commerciale e uno a suo ufficio.

Nel 1999, è stata richiesta la "Concessione Edilizia" pratica N. 54/99/E del 22/07/1999 per il cambio di destinazione d'uso del locale adibito a uso ufficio a locale commerciale per l'apertura di una pescheria.

Nel 2022, è stato richiesto il "Permesso di Costruzione in Accertamento di conformità" pratica N. 05/2022/E del 09/02/2022 per l'accertamento di una tettoia al piano terra ed un ampliamento della cucina a con la chiusura del terrazzo al piano primo.

Eseguiti i necessari rilievi sull'unità oggetto di perizia, **si rilevano difformità dal progetto approvato riguardanti la diversa destinazione d'uso dei locali al piano terra**, che nel "Permesso di Costruzione in Accertamento di conformità N. 05/2022/E del 09/02/2022" risultano avere destinazione **commerciale** sebbene siano concessi in affitto a delle attività considerate artigianali, la stessa incongruenza si rileva anche nella categoria catastale assegnata ovvero C/3 "Laboratori per arti e mestieri";

La destinazione catastale **non** corrisponde con la destinazione urbanistica dell'immobile.

Al fine di regolarizzare la difformità rilevata, sarà necessario il deposito di Comunicazione Inizio Lavori Certificata (C.I.L.A.) per mancata comunicazione del cambio di destinazione d'uso delle unità al piano terra, presso l'ufficio Suape del Comune di San Gavino Monreale. Le difformità rilevate, prevedono l'applicazione di una sanzione amministrativa a cui andranno aggiunti gli oneri professionali, di un tecnico abilitato per l'espletamento della pratica. In alternativa, qualora si volesse confermare la destinazione d'uso commerciale sarà necessaria la sola variazione catastale per l'assegnazione della categoria C/1.

Pertanto, gli oneri stimati saranno:

1° ipotesi

- 1) € 500,00 sanzione mancata C.I.L.A. per il cambio di destinazione d'uso;
- 2) € 1.000,00 presentazione della mancata C.I.L.A per il cambio di destinazione d'uso;
- 3) € 1.000,00 presentazione Dichiarazione Agibilità;
ovvero complessivamente ammonteranno a € 2.500,00

2° ipotesi

- 4) € 600,00 presentazione variazione catastale;
ovvero complessivamente ammonteranno a € 600,00.

Qualora si optasse per l'aggiornamento catastale **non** sarà necessaria la presentazione della dichiarazione di Agibilità poiché, per l'immobile, è stato rilasciato il Certificato di Agibilità N.09/1999.

4.7.b RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 7

[dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)]

L'immobile in oggetto è **comodamente divisibile**, pertanto, potranno essere formati

N. 3 Lotti:

- Lotto a) fabbricato censito al Foglio 37 part. 2636 sub 2 cat. A/3 classe 2 consistenza 6,5 vani - via Dante Alighieri n. 29-31 Piano T e 1° del Comune di San Gavino Monreale;

- **Lotto b) fabbricato censito al Foglio 37 part. 2636 sub 1 cat. C/3 classe 2**
consistenza 18 m² - via Dante Alighieri n. 31/a Piano T del Comune di San Gavino Monreale;

- Lotto b) fabbricato censito al Foglio 37 part. 2636 sub 4 cat. C/3 classe 2
consistenza 38 m² - via Dante Alighieri n. 29/a Piano T del Comune di San Gavino Monreale;

4.8.b RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 (...) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro (...)]_

Il bene pignorato risulta di proprietà:

- XXXXXXXX XXXXXXXXXX Proprietà per 1/1 *

() come indicato dal Notaio Dott. XXXXXXXX XXXXXXXXX per quota pari a 4/10 il sig. XXXXXXXX, è Proprietario in regime di comunione dei beni con la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXX;*

4.9.b RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 9

[accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (...) oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (...); 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 (...)]

Attualmente l'immobile risulta dato in locazione alla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXXXX (XX) in data XX/XX/XXXX che vi svolge la professione di XXXXXXXX.

Il contratto di locazione è stato registrato all' Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sanluri in data 30/03/2018 con protocollo n. XXXXXX, validità di anni 6 (sei) dal 01/03/2018 al 28/02/2024 e possibilità di rinnovo per altri 6 anni.

Il canone convenuto dalle parti corrisponde a euro 3.600,00 (tremilaseicento/00) corrisposto in 12 rate anticipate di euro 300,00 (trecento/00).

Dovendo procedere ad esprimere un **giudizio di congruità del canone fissato** si è svolta **indagine di mercato**, mediante **indagini dirette (incentrate su indicazioni fornite da agenzie immobiliari e da tecnici estimatori operanti nella zona, eseguite con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame) ed indicatori di mercato (valori individuati nella fattispecie nell'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI AGENZIA DEL TERRITORIO)**, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato per mese di superficie commerciale (**€/mq al mese**).

Individuata una **valutazione media di locazione** di immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore medio di locazione si aggira intorno a **€/mq 5,50 al mese** ed il conseguente **valore più probabile di Locazione (VI)**:

Superficie utile commerciale mq 40,89 x €/mq 5,50 = € 224,90 al mese

L'analisi svolta mi consente di affermare che il canone di locazione è da ritenersi congruo.

Per l'immobile in esecuzione **non si prevede un deprezzamento nei casi di offerta in vendita con locazione in corso** poiché il contratto di locazione è stato registrato in data successiva al pignoramento, pertanto il contratto di locazione, non può essere opponibile né ai creditori né futuro assegnatario.

- Verbale di pignoramento rep. 4751/2017 del 17/08/2017 trascritto in data 05/09/2017;
- Contratto di locazione registrato in data 30/03/2018;

Il contratto di locazione è stato stipulato in data successiva al pignoramento. La Sig.ra
XXXXXX XXXXXXXX, con provvedimento del 09/01/2024, è stata autorizzata dal
Giudice all'Esecuzione a permanere nell'immobile pignorato sino alla data di
aggiudicazione.

L'indennità di occupazione corrisposta è pari a euro 300,00 (trecento/00) che la sig.ra
XXXXXX verserà con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura
esecutiva.

4.10.b RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 10

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

Per l'immobile non sussiste tale condizione.

4.11.b RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 11

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

Per quanto è stato possibile accertare, sul bene oggetto di esecuzione, non è stata
rilevata l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità.

4.12.b RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 12

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

Per quanto è stato possibile accertare, sul bene oggetto di esecuzione, non è stata
rilevata l'esistenza di altri diritti, l'immobile risulta di piena proprietà
dell'esecutato.

4.13.b RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;]

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato del bene oggetto di consulenza, ovvero di quel **valore più probabile** che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto **a valore di mercato**. Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'**indagine di mercato**, mediante **indagini dirette (incentrate su indicazioni fornite da agenzie immobiliari e da tecnici estimatori operanti nella zona, eseguite con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame)** ed **indicatori di mercato (valori individuati nella fattispecie nell'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI AGENZIA DEL TERRITORIO)**, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq).

Individuata una **valutazione media** di mercato di immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore medio di mercato si aggira intorno a **€/mq 700,00** ed il conseguente **valore più probabile di mercato (Vm)**:

Superficie utile commerciale mq 40,89 x €/mq 700,00 = € 28.623,00

Al valore così determinato dovranno essere sottratti i costi di adeguamento urbanistici dell'immobile che sono stati stimati nell'ipotesi più onerosa in € 2.500,00

Pertanto, il valore finale stimato risulta il seguente

€ 28.623,00 - € 2.500,00 = € 26.123,00

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di valutazione è pari a

€ 26.120,00 cifra tonda

4.14.b RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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]

Sul bene oggetto di esecuzione non vi sono spese condominiali;

4.2.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2

c) **Catasto fabbricati F° 37 part. 2636 sub 4 cat. C/3 classe 2 consistenza 38 m² - via Dante**

Alighieri n. 29/a Piano T del Comune di San Gavino Monreale

[verifichi (...) la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (...); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (...); acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (...); verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, (...)]

PROPRIETA' IMMOBILIARI IN CAPO AL SOGGETTO ISPEZIONATO

Comune: **San Gavino Monreale**
Categoria: **C/3**
Indirizzo: **via Dante Alighieri n. 29/a**
Piano: **piano terra**
Dati catastali: **fg. 37 mapp. 2636 sub. 4 categoria C/3 consistenza 38 m²**
Diritti e oneri reali: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

GRAVAMI

1) **Iscrizione reg. part. 2474 reg. gen. 19064 del 14/08/1996**

ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Macciotta Paolo
Repertorio 329816 del 08/08/1996

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX S.p.A.

Contro: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXX

2) Iscrizione reg. part. 4353 reg. gen. 27423 del 10/11/1998

ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Macciotta Paolo Repertorio 343984 del 29/10/1998

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXX XXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXX

3) Iscrizione reg. part. 1894 reg. gen. 2680 del 31/01/2011

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Tribunale di Cagliari rep. 4804 del 13/11/2010

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXX XXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXX

4) Iscrizione reg. part. 24622 reg. gen. 34345 del 21/11/2011

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Tribunale di Cagliari rep. 6212 del 03/11/2011

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXX XXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXX

5) Iscrizione reg. part. 8766 reg. gen. 10885 del 02/05/2014

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Corte d’Appello di Cagliari rep. 2692/2014 del 16/04/2014

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXX XXXXXXXX

6) Iscrizione reg. part. 18790 reg. gen. 25202 del 05/09/2017

Verbale di Pignoramento immobili – Ufficiale Giud. Corte d’Appello di Cagliari rep. 4751/2017 del 17/08/2017

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXX XXXXXXXX

7) Iscrizione reg. part. 4546 reg. gen. 30789 del 23/10/2018

Rinnovazione ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Macciotta Paolo Repertorio 343984 del 29/10/1998

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX



QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

3. *Trascrizione registrata in Cagliari ai n. 8167/11623 il 30/05/1996
Verbale di Conciliazione del Tribunale di Cagliari del 20/03/1996 rep. 2645/84*

*A favore: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per 6/10 come bene personale
XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per 4/10 in regime di comunione dei beni*

Contro: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

XXXXX XXXXXXXXXXXX

IMMOBILE:

*Quota pari a 1/1 San Gavino Monreale Catasto Urbano fg. 37 mapp. 2636 cat. A/3 classe
2 consistenza 10 vani*

Stato civile esecutato risultante dal certificato rilasciato dal comune di San Gavino Monreale in

data 14/11/2023:

- XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, risulta **coniugato** con XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXX il

XX/XX/XXXXx;

4.3.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3

[descrive (...) 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 (...)] _

L'unità abitativa di cui trattasi fa parte di un complesso edilizio del comune di San Gavino Monreale sito in via Dante Alighieri civ. 29/a.

Situata nel paese di San Gavino Monreale, comune della Provincia del Sud Sardegna, dista dalla città metropolitana di Cagliari circa Km 65.

All'unità immobiliare, posta la terra piano dell'edificio, si accede dalla via Dante Alighieri n. 29/a. L'unità si articola su un livello al piano terra e risulta così composta:

Dalla via Dante Alighieri si accede locale commerciale diviso in due ambienti di mq 27,17 e mq 11,02, un antibagno di mq 1,36 e servizio igienico di mq 2,38.

Attualmente il locale commerciale ospita un centro estetico, attività da considerarsi artigianale, la titolare del centro per esigenze lavorative ha suddiviso i due ambienti con dei muri in cartongesso per la delimitazione delle cabine di lavoro.

La ripartizione è rappresentata solo nella planimetria catastale.

La struttura portate in elevazione è costituita in muratura portale; i solai realizzati in laterocemento; tamponature e partizioni interne realizzate in tramezzi di laterizio da 25 e 8 cm; intonaci esterni in malta cementizia, quelli interni di tipo civile; pavimentazione in laminato effetto legno.

- Il bagno è rivestito con mattonelle in monocottura, dotato di lavabo e wc;

- Le porte interne sono in legno tamburato; infissi esterni in alluminio con doppio vetro (vetrocamera) di colore grigio antracite; davanzali e soglie in marmo di carrara.

- Sono presenti l'impianto elettrico, di illuminazione e quello idrico e fognario presente

nel bagno con allacci alle reti comuni.

- Presente, per il condizionamento, n. 1 pompa di calore.

- Presente per la produzione di acqua calda sanitaria un boiler da 90 litri all'interno del bagno;

- Tutti i locali interni sono adeguatamente illuminati ed aerati naturalmente.

L'unità commerciale al momento del sopralluogo risultava interamente rifinita e tinteggiata con pittura per interni lavabile.

L'unità commerciale nel suo insieme risulta in **discreto stato di manutenzione.**

VETUSTA: dalle ricerche presso l'ufficio tecnico del comune di San Gavino Monreale e dalle foto aeree presenti sul sito della Regione Sardegna, l'immobile è visibile nelle foto aeree risalenti al 1954, pertanto si considera la realizzazione in data antecedente al 1° settembre 1967. In particolare, il locale commerciale risulta essere stato realizzato successivamente al rilascio della Concessione di Edificare Pratica N. 54/99/E.

CONSISTENZA: sulla base misurazioni eseguite in loco e l'ausilio delle tavole del progetto approvato con "Permesso di costruire in Accertamento di Conformità" N. 05/2022 del 09/02/2022, si calcolano 52,79 mq di superficie coperta lorda del locale commerciale.

- ***Criteria utilizzati per il calcolo della Superficie Commerciale***

Per il calcolo della Superficie Commerciale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile ovvero:

	Sup. reali (mq)	Coeff. Di ragguglio	Sup. raggugliate (mq)
Superficie lorda Centro Estetico	52,79	100%	52,79
Sup. commerciale			52,79

Per quanto sopra esposto: ***Superficie Commerciale*** o ***Superficie Convenzionale***

Vendibile pari a circa **mq 52,79 circa**;

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Dalla situazione degli atti informatizzati del 02/02/2024, riscontrabile dalla visura **catasto fabbricati**, l'immobile risulta accatastato:

Comune di San Gavino Monreale F° 37 mapp. 2636 sub. 4 cat. C/3 Cl 2° consistenza 38 m²;
rendita € 109,90

Intestatari: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1

Indirizzo: via Dante Alighieri n. 29/a Piano T;

Tale situazione deriva da:

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/05/2014 Pratica n. CA0110794 in atti dal 30/05/2014

UFFICIO LABORATORIO (n. 24604.1/2014)

Si allega copia della planimetria catastale e visura storica rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati.

Nota bene: la struttura risulta accatastata, sebbene la **Categoria Catastale risulti errata, per mancata corrispondenza con la destinazione d'uso del titolo edilizio concesso. Si rende necessario l'aggiornamento catastale o la comunicazione di mancata comunicazione del cambio di destinazione d'uso all'ufficio Suape del Comune di San Gavino Monreale.**

4.4.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 4

[accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento (...)]

- L'identificazione riportata nell'atto di pignoramento corrisponde con l'attuale identificazione catastale dell'unità abitativa al catasto urbano.

4.5.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 5

[proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto (...)]

La struttura risulta regolarmente accatastata, ma non conforme allo stato di

fatto. Si è richiesta autorizzazione al G.E. per l'aggiornamento con procedura Docfa.

4.6.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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, quantificando 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; (...)]

L'immobile ricade all'interno della zona B1 di completamento Urbano del vigente PUC.

Inoltrata dallo scrivente richiesta di accesso agli atti, presso l'Area Tecnica Ufficio Urbanistica Edilizia Privata del Comune il Comune di San Gavino Monreale in data 15 dicembre 2023, gli uffici, rilasciano la copia dei progetti approvati.

Il fabbricato dalle verifiche precedentemente illustrate, risulta essere stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967. In atti i titoli più vecchi risalgono al 1980 e 1985; il primo per il rilascio di "Concessione per l'esecuzione di opere", pratica N.129/80/V del 17/10/1980 per la demolizione ricostruzione del tetto di copertura ed il secondo del 1985 "Autorizzazione per l'esecuzione di opere" pratica N.167/85/V del 02/10/1985.

Nel 1987, è stata richiesta la "Concessione di Edificare" pratica N. 73/87/E del 02/12/1987 per modifiche interne atte al frazionamento con la realizzazione di due nuove unità al piano terra e contestuale cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di un locale ad uso commerciale e uno a suo ufficio.

Nel 1999, è stata richiesta la "Concessione Edilizia" pratica N. 54/99/E del 22/07/1999 per il cambio di destinazione d'uso del locale adibito a uso ufficio a locale commerciale per l'apertura di una pescheria.

Nel 2022, è stato richiesto il “Permesso di Costruzione in Accertamento di conformità” pratica N. 05/2022/E del 09/02/2022 per l'accertamento di una tettoia al piano terra ed un ampliamento della cucina a con la chiusura del terrazzo al piano primo.

Eseguiti i necessari rilievi sull'unità oggetto di perizia, **si rilevano difformità dal progetto approvato riguardanti la diversa destinazione d'uso dei locali al piano terra**, che nel “Permesso di Costruzione in Accertamento di conformità N. 05/2022/E del 09/02/2022” risultano avere destinazione commerciale sebbene siano concessi in affitto a delle attività considerate artigianali, la stessa incongruenza si rileva anche nella categoria catastale assegnata ovvero C/3 “Laboratori per arti e mestieri”;

Non si rilevano difformità sull'unità residenziale al piano primo.

La destinazione catastale **non** corrisponde con la destinazione urbanistica dell'immobile.

Al fine di regolarizzare la difformità rilevata, sarà necessario il deposito di Comunicazione Inizio Lavori Certificata (C.I.L.A.) per mancata comunicazione del cambio di destinazione d'uso delle unità al piano terra, presso l'ufficio Suape del Comune di San Gavino Monreale. Le difformità rilevate, prevedono l'applicazione di una sanzione amministrativa a cui andranno aggiunti gli oneri professionali, di un tecnico abilitato per l'espletamento della pratica. In alternativa, qualora si volesse confermare la destinazione d'uso commerciale sarà necessaria la sola variazione catastale per l'assegnazione della categoria C/1.

Pertanto, gli oneri stimati saranno:

1° ipotesi

- 5) € 500,00 sanzione mancata C.I.L.A. per il cambio di destinazione d'uso;
- 6) € 1.000,00 presentazione della mancata C.I.L.A per il cambio di destinazione d'uso;

- 7) € 1.000,00 presentazione Dichiarazione Agibilità;

ovvero complessivamente ammontano a € 2.500,00

2° ipotesi

8) € 600,00 presentazione variazione catastale;

ovvero complessivamente ammontano a € 600,00.

Qualora si optasse per l'aggiornamento catastale **non** sarà necessaria la presentazione della dichiarazione di Agibilità poiché, per l'immobile, è stato rilasciato il Certificato di Agibilità N. 04/1997.

4.7.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 7

[dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (...)]

L'immobile in oggetto è **comodamente divisibile**, pertanto, potranno essere formati N. 3 Lotti:

- Lotto a) fabbricato censito al Foglio 37 part. 2636 sub 2 cat. A/3 classe 2 consistenza 6,5 vani - via Dante Alighieri n. 29-31 Piano T e 1° del Comune di San Gavino Monreale;
- Lotto b) fabbricato censito al Foglio 37 part. 2636 sub 1 cat. C/3 classe 2 consistenza 18 m² - via Dante Alighieri n. 31/a Piano T del Comune di San Gavino Monreale;
- **Lotto b) fabbricato censito al Foglio 37 part. 2636 sub 4 cat. C/3 classe 2 consistenza 38 m² - via Dante Alighieri n. 29/a Piano T del Comune di San Gavino Monreale;**

4.8.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 (...) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro (...)]

Il bene pignorato risulta di proprietà:

- XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1 *

(*) come indicato dal Notaio Dott. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX per quota pari a 4/10 il sig. XXXXXXXX, è Proprietario in regime di comunione dei beni con la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX;

4.9.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 9

[accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (...) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (...); 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 (...)]

Attualmente l'immobile risulta dato in locazione alla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXXX (XX) in data XX/XX/XXXX che vi svolge la professione di XXXXXXXX .

Il contratto di locazione è stato registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Sanluri in data 30/03/2018 con protocollo n. XXXXXXXX, validità di anni 6 (sei) dal 01/03/2018 al 28/02/2024 e possibilità di rinnovo per altri 6 anni.

Il canone convenuto dalle parti corrisponde a euro 3.600,00 (tre milaseicento/00) corrisposto in 12 rate anticipate di euro 300,00 (trecento/00).

Dovendo procedere ad esprimere un **giudizio di congruità del canone fissato** si è svolta **indagine di mercato**, mediante **indagini dirette (incentrate su indicazioni fornite da agenzie immobiliari e da tecnici estimatori operanti nella zona, eseguite con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame)**

ed indicatori di mercato (valori individuati nella fattispecie nell'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI AGENZIA DEL TERRITORIO), utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato per mese di superficie commerciale (€/mq al mese).

Individuata una **valutazione media di locazione** di immobili similari a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore medio di locazione si aggira intorno a **€/mq 5,50 al mese** ed il conseguente **valore più probabile di Locazione (VI)**:

Superficie utile commerciale mq 52,79 x €/mq 5,50 = € 290,35 al mese

L'analisi svolta mi consente di affermare che il canone di locazione è da ritenersi congruo.

Per l'immobile in esecuzione **non si prevede un deprezzamento nei casi di offerta in vendita con locazione in corso** poiché il contratto di locazione è stato registrato in data successiva al pignoramento, pertanto il contratto di locazione, non può essere opponibile né ai creditori né futuro assegnatario.

- Verbale di pignoramento rep. 4751/2017 del 17/08/2017 trascritto in data 05/09/2017;
- Contratto di locazione registrato in data 30/03/2018;

Il contratto di locazione è stato stipulato in data successiva al pignoramento. La Sig.ra XXXXXX XXXXXX, con provvedimento del 26/01/2024, è stata autorizzata dal Giudice all'Esecuzione a permanere nell'immobile pignorato sino alla data di aggiudicazione.

L'indennità di occupazione corrisposta è pari a euro 300,00 (trecento/00) che la sig.ra XXXXXX verserà con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

4.10.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 10

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

Per l'immobile non sussiste tale condizione.

4.11.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 11

[indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità]

Per quanto è stato possibile accertare, sul bene oggetto di esecuzione, non è stata rilevata l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità.

4.12.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 12

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

Per quanto è stato possibile accertare, sul bene oggetto di esecuzione, non è stata rilevata l'esistenza di altri diritti, l'immobile risulta di piena proprietà dell'esecutato.

4.13.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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 alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;]

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato del bene oggetto di consulenza, ovvero di quel **valore più probabile** che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio così detto **a valore di mercato**. Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'**indagine di mercato**, mediante **indagini dirette (incентrate su indicazioni fornite da agenzie immobiliari e da tecnici estimatori operanti nella zona, eseguite con riferimento ad immobili di analoghe caratteristiche rispetto a quello in esame)** ed **indicatori di mercato (valori individuati nella fattispecie nell'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI AGENZIA DEL**

TERRITORIO), utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq).

Individuata una **valutazione media** di mercato di immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il valore medio di mercato si aggira intorno a **€/mq 800,00** ed il conseguente **valore più probabile di mercato (Vm)**:

Superficie utile commerciale mq 52,79 x €/mq 800,00 = € 42.232,00

Al valore così determinato dovranno essere sottratti i costi di adeguamento urbanistici dell'immobile che sono stati stimati nell'ipotesi più onerosa in € 2.500,00

Pertanto, il valore finale stimato risulta il seguente

€ 42.232,00 - € 2.500,00 = 39.732,00

Per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di valutazione è pari a

€ 39.730,00 cifra tonda

4.14.c RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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]

Sul bene oggetto di esecuzione non vi sono spese condominiali;

4.15. RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 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]

5 CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico affidatogli rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con la documentazione allegata e resta a disposizione della S.V.

Ill.ma per qualsiasi chiarimento allorché necessario.

La presente relazione viene depositata telematicamente dal sottoscritto, secondo le disposizioni dell'art. 44 del D.L. n. 90/2014 ed inviata in copia al creditore e al debitore con l'invito di far pervenire eventuali note tecniche entro il quindicesimo giorno antecedente l'udienza.

Cagliari 04 Febbraio 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

geom. Cossu Simona

Documentazione Allegata

Allegato 1) Elenco sintetico All'Agenzia delle Entrate ex Conservatoria dei RR.II. CATASTO F DI SAN GAVINO MONREALE PARTICELLA 2636 FOGLIO 37 SUB. 1,2 E 4 SU CAGLIARI;

Allegato 2) Planimetrie catastali non aggiornata allo stato attuale;

Allegato 3) Visure catastali;

Allegato 4) Concessione per l'esecuzione di opere n° 129/80/V;

Allegato 5) Autorizzazione per l'esecuzione di opere n° 167/85/V;

Allegato 6) Concessione di Edificare n. 73/87/E;

Allegato 7) Concessione di Edilizia n. 54/99/E;

Allegato 8) Permesso di Costruire in Accertamento di Conformità N. 05/2022-
E del 09/02/2022;

Allegato 9) Documentazione Fotografica;

Allegato 10) Richiesta accesso agli atti comune San Gavino Monreale

Allegato 11) Certificati Residenza e Stato civile eseguiti;

Allegato 12) Convocazione Sopralluogo;

Allegato 13) Verbale Sopralluogo;

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

geom. Cossu Simona