

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 345/2018

Creditore pignorante: INTESA SANPAOLO S.p.A.

Debitore: ██████████

Giudice delle esecuzioni immobiliari: Dott.ssa Flaminia Ielo

Consulente Tecnico

Dott. Ing. Francesca Bianchi



Cagliari, 16 aprile 2022



FOGLIO RIASSUNTIVO DEI DATI

TRIBUNALE DI CAGLIARI PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 345/2018

Creditore	INTESA SANPAOLO S.p.A.
Debitore	Piras Barbara

Giudice delle Esecuzioni	Dottoressa Flaminia Ielo
C.T.U.	Ing. Francesca Bianchi

Introduzione

L'immobile oggetto della procedura immobiliare si trova nel comune di Villacidro facente parte di un fabbricato composto da unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale e commerciale, sito in Via Antioco Loru.

I beni sono accatastati quali negozi e botteghe (C/1).

IMMOBILE

Attuali identificativi catastali: comune di Villacidro (SU)

Foglio	Particella	Subalterno	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita
2	2194	11	82 mq	C/1	6°	€ 1.528,82

Diritti

Proprietà per 1/1 (piena proprietà)

Descrizione qualitativa sintetica per fabbricati

Superficie commerciale	99,97 mq
Descrizione sintetica	L'immobile ad uso laboratorio estetista, sito nel comune di Villacidro, si sviluppa al piano terra del fabbricato con accesso pedonale nella Via A. Loru n. 10. Risulta diviso in ambienti per la separazione delle zone lavoro. E' costituito da un ingresso sala d'attesa, da quattro cabine dotate di lavabo, da un solarium, da un bagno con antibagno e da un corridoio-disimpegno.
Anno di costruzione	1968
Stato di manutenzione	Buono
Qualità delle finiture	Buono



Disponibilità	Occupato dal debitore
Divisibilità dell'immobile	Non divisibile in lotti
Pignoramento pro quota	1/1
Conformità catastale	Non conforme
Conformità urbanistica	Non conforme

Valutazione del più probabile valore di mercato:

Il più probabile valore di mercato è di € 99.000,00.

Premessa.

Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione, la sottoscritta Dott. Ing. Bianchi Francesca, [REDACTED] con studio professionale in Cagliari [REDACTED] regolarmente ed ininterrottamente iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 5025 dal 20/01/2003 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, veniva nominata C.T.U. per la causa indicata in epigrafe con provvedimento del 12/03/2021.

A seguito del verbale di giuramento telematico del 16/09/2021 la sottoscritta si impegnava, con la formula di rito, a rispondere ai quesiti di seguito elencati:

- 1) provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 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 precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.;
- 3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in



- pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 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 acquisire 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.



1. Operazioni peritali

In data 17 settembre 2021, si è provveduto con raccomandata AR RW20042429995-9 (restituita alla sottoscritta per compiuta giacenza) ad inviare l'informativa al debitore.

In data 16 settembre 2021 si è provveduto alla richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi presso il Comune di Villacidro (Settore Urbanistica Edilizia Privata) al fine di reperire la relativa documentazione di liceità urbanistica.

In data 07 ottobre 2021 e 26 novembre 2021 è stata acquisita la documentazione catastale depositata in atti, tramite accesso registrato al portale SISTER del sito dell'Agenzia delle Entrate.

In data 16 ottobre 2021, alle ore 11:30, la sottoscritta, coadiuvata dal collaboratore [REDACTED] si è recata presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Comune di Villacidro, in Via Loru n. 10, procedendo al rilievo geometrico-strutturale e traendo dettagliata documentazione fotografica alla presenza della [REDACTED] (Vedi Allegato 5: Documentazione).

2. Elenco degli immobili pignorati

Dagli atti di pignoramento, di cui al presente Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 345/2018, e da analisi più approfondita sulla documentazione catastale e sulla documentazione fornita in data 25/11/2021 e 20/01/2022 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villacidro a seguito di esperita pratica di accesso agli atti, risulta che sono soggetti a pignoramento i seguenti immobili:

- immobile destinato a locale commerciale, sito in Comune di Villacidro, via Loru 6, distinto al catasto fabbricati, Sez. Urbana F Foglio 2, particella 2194 subalterno 11, p. T, categoria C/1.

3. Risposte ai quesiti

3.1 *Risposta al quesito n. 1*

“provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo ufficio”



In data 17 settembre 2021, si è provveduto con raccomandata AR RW20042429995-9 (restituita alla sottoscritta per compiuta giacenza) ad inviare l'informativa al debitore [REDACTED] residente [REDACTED]
[REDACTED]

3.2 Risposta al quesito n.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 “

Al fine della verifica della completezza della documentazione, ai sensi dell'art. 567, secondo comma del Codice di Procedura Civile, si è fatto riferimento al Certificato Notarile in atti del 01 ottobre 2018 redatto dal Notaio Dott.ssa Maria Pantalone Balice attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari da cui si evincono i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento (07/09/2018), ed inoltre in data 26/11/2021 si è eseguito l'esame dei registri, documenti, certificati e visure ipotecarie tramite accesso registrato al portale SISTER del sito dell'Agenzia delle Entrate, riscontrando che, rispetto a quanto rilevato nella relazione notarile sopracitata, non risultano iscrizioni o trascrizioni successive alla data di redazione della stessa relazione.

Nel fascicolo non risulta depositata la planimetria catastale, in atti presso l'Agenzia del Territorio ed allegata alla presente relazione (Vedi Allegato 3: Documentazione catastale).

“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; “

Si da atto che sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.



Dal Certificato Notarile in atti del 01 ottobre 2018 redatto dal Notaio Dott.ssa Maria Pantalone Balice, attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari, si evince relativamente all'immobile pignorato:

- immobile in Comune di Villacidro, locale commerciale al piano terra del maggior fabbricato avente accesso dalla via Antioco Loru n.6 della consistenza catastale di 82 mq, confinante con proprietà Cirronis Mario e con proprietà Biasoli Antonia, salvo altri, distinto al catasto fabbricati, Sez. Urbana F Foglio 2, particella 2194 subalterno 11 (già particella 2194 sub 10, ex particella 2194 sub 8, già particella 2194 sub 1 e 5), p. T, categoria C/1, classe 6, consistenza 82 mq, superficie catastale 89 mq, rendita catastale € 1.528,82; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestato catastalmente:

- [REDACTED] Proprietà 1/1 [REDACTED]
[REDACTED]

Mappali Terreni correlati: Foglio 602 particella 1834 censito al NCT del Comune di Villacidro intestato a [REDACTED]

Titolo di proprietà

Trascrizione del 29/12/2008 - Registro Particolare 29822 Registro Generale 43577 relativa ad atto di compravendita del Notaio Marcello Dolia del 25/11/2008 repertorio 28185/14587 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'immobile sito in Villacidro:

- 1) Sez. Urbana F Foglio 2, particella 2194 subalterno 11, p. T. via Antioco Loru civico 6;

Trascrizioni.

- 1) Trascrizione del 02/10/1963 - Registro Particolare 14498 Registro Generale 11925 relativa ad atto di compravendita del Notaio Ugo Pasolini del 29/09/1963 in rettifica del Notaio Ugo Pasolini del 04/10/1964 trascritto il 7/10/1964 - Registro Particolare 13116 Registro Generale 15412 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] relativamente all'immobile sito in Villacidro:
 - Sez. F Foglio 2, mappale 213 subalterno Q di are 1.00;



- 2) Trascrizione del 06/06/1962 - Registro Particolare 6886 Registro Generale 8314 relativa ad atto di compravendita del Notaio Ugo Pasolini del 05/06/1962 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] relativamente all'immobile sito in Villacidro:
- Sez. F Foglio 2, mappale 212 subalterno 13 di are 4.15.

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli.

1. ISCRIZIONE del 03/12/2008 - Registro Particolare 7574 Registro Generale 40695

Pubblico ufficiale DOLIA MARCELLO Repertorio 28186/14588 del 25/11/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

a favore Banca Intesa San Paolo contro [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] relativamente all'immobile sito in Villacidro:

- Sez. Urbana F Foglio 2, particella 2194 subalterno 11, p. T;

2. TRASCRIZIONE del 07/09/2018 - Registro Particolare 20012 Registro Generale 26424

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 4283/2018 del 04/08/2018

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobile

a favore Banca Intesa San Paolo contro [REDACTED] relativamente all'immobile sito in Villacidro:

- Sez. Urbana F Foglio 2, particella 2194 subalterno 11, p. T.

"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;"

Sono stati acquisiti (Vedi Allegato 3: Documentazione catastale):



Dimostrazione grafica dei subalterni relativa al foglio 2, particella 2194 comune di Villacidro (CA);

Planimetrie catastale del bene immobile sito nel comune di Villacidro (SU), via Loru 6, censito al catasto fabbricati, Sez. Urbana F Foglio 2, particella 2194 subalterno 11, p. T, categoria C/1. del Comune di Villacidro;






Visura catastale.

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

L'atto di provenienza ultra ventennale è indicato nella certificazione notarile in atti come indicato alla risposta al quesito 2b.

“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.;”

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e, perciò, in data 21/11/2021 è stato richiesto via pec al comune di Villacidro con protocollo n. 229890.

In data 23/11/2020, il comune di Villacidro ha inviato 



 (Vedi Allegato 5: Documentazione)

3.3 Risposta al quesito n.3

“descrive, 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.);”

Localizzazione, dati catastali, confinanti

- L'immobile pignorato si trova nel comune di Villacidro (SU), Via Antioco Loru (non è presente numero civico ma presumibilmente dalla numerazione comunale sembrerebbe essere il civico n. 10) ,
- L'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 2, particella 2194, subalterno 11 del Comune di Villacidro;
- L'immobile confina con le particelle 2194 sub 14 del foglio 2 del Comune di Villacidro.

Descrizione del bene pignorato

Il bene ricade nel Comune di Villacidro ed è parte integrante di complesso edilizio costituito da un piano terra, adibito a locali commerciali e magazzini, e da tre piani alti adibiti ad abitazione a cui si accede mediante scala interna dal civico n.8. L'accesso all'immobile avviene dalla via A. Loru (non è presente numero civico) attraverso un infisso vetrato fronte strada dotata di serranda elettrica. La zona è dotata di opere di urbanizzazione caratterizzata prevalentemente da unità abitative di tipo residenziale di uno o due piani con buona densità di servizi e locali commerciali. (Vedi Allegato 2: foto n. 1,2).

L'immobile adibito a laboratorio estetista si sviluppa al piano terra e risulta diviso in ambienti per la separazione delle zone lavoro. E' costituito da un ingresso sala d'attesa, da quattro cabine dotate di lavabo, da un solarium, da un bagno con antibagno e da un corridoio-disimpegno per il personale. Dal disimpegno si accede ad un piccolo cortile interno. La distribuzione e l'orientamento degli ambienti sono rappresentati nelle planimetrie allegate (Vedi Allegato 1: Planimetrie).

Il bagno, a ventilazione forzata, è di forma rettangolare rifinito con pavimento e rivestimento ceramico; è dotato dei seguenti sanitari in vetrochina di colore bianco: vaso a sedere, lavandino e doccia. Nell'antibagno è presente un lavabo con rubinetteria per l'erogazione di acqua calda e fredda (Vedi Allegato 2: foto n. 15,16 e 17).

In tutti gli ambienti è stato realizzato un controsoffitto è l'altezza interna netta risulta pari 3,00 m.



Trattasi di vani di forma regolare non tutti dotati di aerazione e illuminazione naturale. (Vedi Allegato 2: foto n. 3,...,20).

Le pareti separatorie delle cabine sono stata realizzate con pannelli in cartongesso dell'altezza variabile tra i 2,00 e 2,30 metri.

Calcolo delle superfici

Piano terra

Ingresso-sala d'attesa	9,21 mq
Cabina 1	8,38 mq
Cabina 2	8,30 mq
Cabina 3	8,38 mq
Corridoio-Disimpegno	19,67 mq
Antibagno	2,14 mq
Bagno	3,37 mq
Vano Solarium	14,99 mq
Cabina 4	9,78

Totale superficie (al netto di tamponature e tramezzi) *84,22 mq*

Aree esterne

Cortile interno	9,11 mq
<i>Totale superficie aree esterne</i>	<i>9,11 mq</i>

Caratteristiche tecniche - costruttive e finiture:

Struttura:

Le informazioni sulla struttura portante sono dedotte da analisi visiva e, per quanto non rilevabile direttamente, da quanto allegato alle concessioni edilizie (Vedi Allegato 4_Documentazione urbanistica). La struttura portante dell'edificio è costituita da telai in c.a. reggenti solai in c.a. di spessore 20 cm. La struttura verticale è costituita da pilastri con fondazioni in plinti e travi rovesce. Tramezzature interne ed esterne in laterizio e divisori in blocchi.

Finiture:

Intonaco civile, tinteggiatura con tempera del tipo traspirante e lavabile; pavimento in grès porcellanato con zoccolino battiscopa ceramico. I tramezzi



divisori interni sono realizzati parte in cartongesso e parte in muratura (Vedi Allegato 1: Planimetrie).

Infissi:

Serranda avvolgibile meccanizzata in acciaio zincato della larghezza di circa 3,00 m ed infisso in PVC. Serramenti esterni in PVC effetto legno completi del pannello interno in vetro. Porte interne a battente unico costituite da un telaio in legno dello spessore di circa 4 cm (Vedi Allegato 2: foto n. 18,21,22,23).

Impianti:

l'impianto elettrico è realizzato sotto traccia presumibilmente con canalette del tipo corrugato in PVC con idonei conduttori di rame di adeguata sezione, completo di interruttori, deviatori e commutatori, nonché di prese da 10 e 16 A con contatore e interruttore generale magnetotermico a scatto automatico (Vedi Allegato 2: foto n. 25).

Impianto idrico sotto traccia presumibilmente costituito da tubazioni in rame. Impianto di condizionamento tramite pompe di calore.

Impianto di condizionamento tramite unità di tipo split (Vedi Allegato 2: foto n. 24).

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità degli impianti idrico - sanitario ed elettrico ai sensi del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37.

Stato di conservazione dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia versa in buono stato di conservazione.

Gli intonaci, le tinteggiature interne ed il controsoffitto presentano tracce di umidità localizzate e necessitano di piccoli interventi di manutenzione (Vedi Allegato 2: foto n. 26).

3.4 *Risposta al quesito n.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;"

La descrizione attuale del bene (indirizzo, piano e dati catastali) coincide pressoché totalmente con la descrizione dello stesso contenuta nel pignoramento e consentono l'individuazione, ad esclusione dell'indirizzo. L'accesso all'immobile avviene dalla Via Antioco Loru presumibilmente al civico n. 10 e non dal civico n.6 (come riportato nella trascrizione di pignoramento).

3.5 Risposta al quesito n.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"

Come descritto precedentemente risulta l'accatastamento dell'immobile (Vedi Allegato 3: Documentazione catastale):

- immobile in Comune di Villacidro, distinto al catasto fabbricati, Sez. Urbana F Foglio 2, particella 2194 subalterno 11, p. T, categoria C/1, classe 6, consistenza 82 mq, superficie catastale 89 mq, rendita catastale € 1.528,82; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestato catastalmente:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Sono state riscontrate difformità della situazione attuale rilevata rispetto ai titoli di liceità urbanistica e alla documentazione catastale; si precisa, infatti, che le



planimetrie in atti in catasto non rappresentano la reale suddivisione degli spazi interni approvati con Concessione Edilizia n.49/2005; rilasciate dal Comune di Villacidro – Settore Urbanistica Edilizia Privata (Vedi Allegato 3: Documentazione catastale e Allegato 4: Documentazione urbanistica).

Risulta, pertanto, necessario presentare una la pratica di variazione catastale (Docfa da presentarsi all’Agenzia delle Entrate) ed i costi stimati sono pari ad € 500,00.

3.6 Risposta al quesito n.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; ”

In data 25/11/2021, 20/01/2022 e 14/04/2022 la sottoscritta C.T.U. otteneva dal Comune di Villacidro – Settore Urbanistica Edilizia Privata la seguente documentazione (Vedi Allegato 4: Documentazione urbanistica):

- Licenza per esecuzione di lavori edili pratica n. 91 del 27/04/1968 per l’ampliamento di una officina meccanica;



- Licenza per esecuzione di lavori edili pratica n. 2570 del 02/12/1969 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione in sopraelevazione di quello esistente;
- Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili pratica n. 128 del 31/07/1973 per la costruzione di un mansarda al terzo piano per civile abitazione;
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 55 del 11/05/1982 per la ristrutturazione del proprio fabbricato per officina meccanica;
- Autorizzazione di variante per opere in corso prot. 5567 del 02/12/1985 alla concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 55 del 11/05/1982 per la ristrutturazione del proprio fabbricato per officina meccanica;
- Concessione n. 49 del 29/04/2005 per la ristrutturazione interna con aumento delle unità immobiliari e parziale variazione d'uso di un locale commerciale in via Loru su area distinta in catasto alla sezione F Fg. 2 mappale 2194 sub 10;
- Stralcio del Piano Urbanistico Comunale vigente.
- Autorizzazione di agibilità n. 7 del 20/01/2006.

Come si evince dalla documentazione allegata, l'immobile ricade in zona ZONE "B" - IL COMPLETAMENTO DELL'ABITATO CONSOLIDATO del Piano Urbanistico Comunale.

Risulta agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villacidro l'autorizzazione di agibilità per un locale da adibire a laboratorio estetista.

Rispetto agli elaborati allegati ai titoli edilizi rilasciati (Licenza n. 91/1968; Concessione edilizia n. 55/1982 e successiva variante 5567/85; Concessione n.49/2005) sono state riscontrate le seguenti difformità:

1- Piccole difformità dimensionali dei vani.

Le lievi difformità dimensionali rilevate, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, non eccedono per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

3.7 *Risposta al quesito n.7*



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

La destinazione d'uso e la distribuzione interna consentono esclusivamente la vendita dell'immobile in un unico lotto.

3.8 Risposta al quesito n.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;”

L'immobile risulta pignorato per la quota di proprietà pari a 1/1 ed intestato a: - [REDACTED] Proprietà 1/1 [REDACTED]
[REDACTED]

3.9 Risposta al quesito n.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);”



Per quanto potuto accertare in sede di sopralluogo peritale l'immobile risulta occupato dal debitore [REDACTED]

3.10 *Risposta al quesito n.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 quanto potuto accertare in sede di sopralluogo peritale l'immobile non è occupato da coniuge separato o ex coniuge.

3.11 *Risposta al quesito n.11*

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

Sull'immobile in esame non risultano in essere vincoli di natura artistica, storica, alberghiera e di inalienabilità o di indivisibilità.

3.12 *Risposta al quesito n.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;"

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto del debitore pignorato deriva da titolo di proprietà.

3.13 *Risposta al quesito n.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;”

Parametri di misura

Al fine della definizione del valore di mercato (Vm) si è quindi proceduto alla determinazione della superficie commerciale lorda secondo l'allegato 5 del Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

La superficie viene determinata al lordo delle murature interne ed esterne e perimetrali - (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie dei vani, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non è stata considerata nel computo della superficie.

Trattandosi di locali economicamente e fisicamente indipendenti sono stati considerati autonomamente e non come pertinenze esclusive di unità immobiliari.

Calcolo Superficie commerciale

<i>Superfici coperte</i>	
Superficie residenziale lorda piano terra	98,86 mq
<i>Superfici ponderate</i>	
Superficie ponderata aree esterne (mq 11,12 al 10%)	1,11 mq
Superficie commerciale totale	99,97 mq

Stima sintetica per comparazione diretta

Per procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, si adotta il metodo di stima sintetico comparativo detto *a valore di mercato*.



Tale criterio consente di determinare il più probabile valore sulla base di una indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie (€/mq).

Nel caso in esame, il confronto con gli immobili simili di valore noto viene condotto tenendo conto delle condizioni di mercato delle specifiche caratteristiche di ubicazione, consistenza, vetustà, stato d'uso e di manutenzione, funzionalità distributiva e finiture.

Il parametro di riferimento (€/mq) si intende applicato alla superficie lorda commerciale (comprensiva di tramezzi, tamponature, pertinenze etc.).

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcune agenzie immobiliari (annunci immobiliari ricavati da siti internet) e tecnici del settore operanti nell'area di Villacidro e delle quotazioni immobiliari desunti dall' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) "zona con codice zona D1/Periferica/PERIFERIA ABITATO" come consultabile sul sito Geopoi – Agenzia delle Entrate (2° semestre 2021) che variano per negozi con stato conservativo normale tra i 700,00 e i 900,00 €/mq. Visto lo stato di manutenzione si assume come riferimento una valutazione unitaria pari a 1.000,00 €/mq.

Pertanto si ritiene di poter attribuire la seguente valutazione **Vm: €/mq 1.000,00 x 99,97 mq = € 99.970,00.**

Detrazioni per difformità urbanistiche e catastali

Da tale valore dovranno essere detratti i costi che un ipotetico acquirente dovrà affrontare per l'aggiornamento della documentazione catastale:

<i>Descrizione sintetica</i>	<i>A corpo</i>
Oneri di predisposizione pratica DOCFA	€ 500,00
Totale costi	€ 500,00

Pertanto si ritiene di poter attribuire all'immobile la seguente valutazione: € 99.970,00 - € 500,00 = € 99.470,00. e approssimando € **99.000,00** (diconsi **novantanovemila/00 euro**).



Risposta al quesito n.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

Si è provveduto, in sede di sopralluogo, a richiedere le informazioni relative alle spese di gestione e/o manutenzione e sulle spese condominiali [REDACTED] [REDACTED] la quale ha dichiarato che l'immobile non ha spese fisse di gestione o manutenzione e non è soggetto a spese condominiali. (Vedi Allegato 5: Documentazione_verbale di sopralluogo)

3.14 Risposta al quesito n.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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

Si allega la check list dei principali controlli, per i soli dati che sono a conoscenza della sottoscritta.

Il foglio riassuntivo è stato inserito nella presente relazione subito dopo la copertina.

Conclusioni.

La sottoscritta Dott. Ing. Francesca Bianchi, avendo assolto il mandato affidatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata.

Cagliari, 16 aprile 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Francesca Bianchi



4. Elenco degli Allegati

- *Allegato n. 1*

Planimetrie

- *Allegato n. 2*

Documentazione fotografica

- *Allegato n. 3*

Documentazione catastale

- *Allegato n. 4*

Documentazione urbanistica

- *Allegato n. 5*

Documentazione



INDICE

Premessa.....	3
1. Operazioni peritali.....	9
2. Elenco degli immobili pignorati.....	9
3. Risposte ai quesiti.....	9
3.1 <i>Risposta al quesito n.1.....</i>	9
3.2 <i>Risposta al quesito n.2.....</i>	10
3.3 <i>Risposta al quesito n.3.....</i>	13
3.4 <i>Risposta al quesito n.4.....</i>	16
3.5 <i>Risposta al quesito n.5.....</i>	17
3.6 <i>Risposta al quesito n.6.....</i>	18
3.7 <i>Risposta al quesito n.7.....</i>	19
3.8 <i>Risposta al quesito n.8.....</i>	20
3.9 <i>Risposta al quesito n.9.....</i>	20
3.10 <i>Risposta al quesito n.10.....</i>	21
3.11 <i>Risposta al quesito n.11.....</i>	21
3.12 <i>Risposta al quesito n.12.....</i>	21
3.13 <i>Risposta al quesito n.13.....</i>	21
<i>Risposta al quesito n.14.....</i>	24
3.14 <i>Risposta al quesito n.15.....</i>	24
Conclusioni.....	24
4. Elenco degli Allegati.....	25

