

Ing. Simone Serra

Via Beato Angelico 34 09170 Oristano (OR)
Via A. Gramsci 9 09070 Zeddiani (OR)
Cell. 3495482707
simone.serra2@ingpec.eu
ingsimoneserra@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 9/2021 R. Es.

PROMOSSA DA

UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA

(Avv. Alfredo Bazoli)

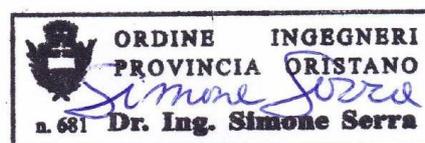
(Avv. Mauro Gheda)

pec: alfredo.bazoli@brescia.pecavvocati.it
pec: mauro.gheda@brescia.pecavvocati.it

CONTRO

RELAZIONE PERITALE

Il C.T.U. Ing. Simone Serra



TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**“RELAZIONE PERITALE CAUSA CIVILE ES. IMM. 9/2021
UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA
CONTRO**

Indice

1. PREMESSA.....	3
2. OPERAZIONI PERITALI	8
3. RISPOSTE AI QUESITI	9
3.1 Quesito 1	9
Risposta 1	10
3.2 Quesito 2	16
Risposta 2	17
3.3 Quesito 3	20
Risposta 3	21
3.4 Quesito 4	22
Risposta 4	22
3.5 Quesito 5	22
Risposta 5	23
3.6 Quesito 6	23
3.7 Quesito 7	24
Risposta 7	24
3.8 Quesito 8	25
Risposta 8	25
3.9 Quesito 9	25
Risposta 9	26
3.10 Quesito 10	26
Risposta 10	26
3.11 Quesito 11	26
Risposta 11	27
3.12 Quesito 12	27
Risposta 12	27
3.13 Quesito 13	31
Risposta n 13	31
4. CONCLUSIONI.....	31
5. SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA	34
6. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA	36



7. ALLEGATI.....37



TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**“RELAZIONE PERITALE CAUSA CIVILE ES. IMM. 9/2021
UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA
CONTRO**

1. PREMESSA

A seguito dell'istanza di vendita presentata dal creditore procedente UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA nei confronti degli esecutati l

e il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Oristano Dott.ssa Paola Bussu nominava in data 08/10/2021 il sottoscritto Ing. Simone Serra come Consulente Tecnico D'Ufficio.

Il sottoscritto dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento il 14/10/2021, veniva a conoscenza dei quesiti posti, che vado ad elencare:

1. a) provveda preliminarmente a richiedere alla Cancelleria e ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio; b) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratti 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; c) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); d) 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; e) acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale; f) verifichi se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; 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.;

2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
3. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indicato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;
4. proceda – limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati



laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima;

5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. 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 (tenuto conto, con riferimento ai fondi, quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.,



dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078): 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. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, 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 l'immobile è libero o occupato, precisando se risulti abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (in questo caso acquisisca il certificato di residenza storico del debitore); acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.;



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; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
12. determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile



alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

13. nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni.

2. OPERAZIONI PERITALI

In data 03/01/2022, presentavo (a mezzo di posta elettronica certificata PEC) al responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Ghilarza, richiesta per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica e di accesso agli atti, con estrazione di copia della documentazione relativa agli immobili oggetto di perizia, allegato AM 01.

In data 03/01/2022, presentavo (a mezzo di posta elettronica certificata PEC) all'Ufficio servizio demografico - anagrafe - stato civile del comune di Ghilarza, richiesta per il rilascio del certificato cumulativo di stato di famiglia, di residenza e di matrimonio degli esecutati I
allegato AM 02.

In data 05/01/2022, ricevevo (a mezzo di posta elettronica certificata PEC) dal responsabile dell'ufficio Servizi alla persona - Anagrafe - Stato Civile del Comune di Ghilarza, copia del certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Stato di famiglia degli esecutati
allegato AM 03.

In data 05/01/2022 convocavo gli esecutati
a mezzo di raccomandate A/R n° 05263712742-8 e n° 05263712743-0, allegato AM 04, per il sopralluogo da svolgersi il giorno 17/01/2022 alle ore 09:30, presso l'immobile oggetto di perizia sito in Ghilarza nel Corso Umberto I n.159, il sopralluogo verrà poi rinviato di comune accordo con l'esecutato (previa comunicazione telefonica), alla data del 27/01/2022.



Nelle date del 03/01/2022 e 10/06/2022, acquisivo telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Servizi Catastali di Oristano, la documentazione catastale: visure storiche, mappe e planimetrie relative agli immobili pignorati, allegati CAT da 01 a 06.

In data 27/01/2022, mi recavo a Ghilarza nel Corso Umberto I n.159, per effettuare il sopralluogo all'immobile oggetto di perizia, all'appuntamento era presente l'esecutato allegato AM 05; dopo aver illustrato allo stesso l'incarico ricevuto dal Giudice, ha avuto inizio il sopralluogo all'immobile visionando l'area esterna e l'interno del fabbricato, con relativo rilievo metrico e fotografico, allegati AM 08-09.

In data 16/03/2022, ricevevo (a mezzo di posta elettronica certificata PEC) una comunicazione dall'ufficio tecnico del Comune di Ghilarza, circa l'esito negativo della ricerca in archivio di documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto di pignoramento, allegato AM 06.

In data 19/05/2022, acquisivo presso l'ufficio tecnico del Comune di Ghilarza il certificato di destinazione urbanistica relativa all'immobile oggetto di pignoramento, allegato AM 07.

In data 08/06/2022 acquisivo telematicamente, presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, allegati AG da 01 a 09.

In data 23/06/2022 acquisivo, presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Oristano, l'atto di acquisto dell'immobile pignorato in favore degli esecutati, allegati AG 10.

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 Quesito 1

a) provveda preliminarmente a richiedere alla Cancelleria e ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio; b) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratti 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; c) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); d) 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; e) acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale; f) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso; 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.

Risposta 1

Dalla verifica della documentazione agli atti e dalla lettura dell'atto di pignoramento trascritto in data 02/03/2021 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di ORISTANO – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare ai numeri 941/1192, risultano sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili:

- 1) Per il diritto di piena proprietà quota 1/1, spettante a
(per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni), l'immobile sito nel Comune di Ghilarza (OR), Corso Umberto I n.159, distinto al NCEU del predetto Comune al **foglio 6, particella 329, sub 5**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza 6 vani, classe 5, piano 1, superficie catastale totale 138 m² (totale escluse aree scoperte 132 m²), rendita catastale euro 319,17.

Per gli immobili su descritti, si riassumono a seguire le mutazioni catastali, le iscrizioni e le trascrizioni, sulla base delle certificazioni agli atti e delle ricerche ipocatastali eseguite dallo scrivente.



Cronistoria dei mutamenti catastali

- Il fabbricato oggetto di perizia sito nel Comune di Ghilarza (OR) Corso Umberto I n.159, risulta attualmente identificato nel Catasto Fabbricati del predetto comune al **foglio 6, particella 329, sub 5**, dati derivati dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/04/2021 protocollo n. OR0011904 in atti dal 19/04/2021 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 5484.1/2021) e precedentemente identificata dalla Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie e dalla VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/1962 in atti dal 25/03/2022 proveniente dal comune E004; trasferito al comune E004A. (n. 41453/2002), allegato CAT 01.
- Il terreno su cui è edificato il fabbricato oggetto di perizia, sito nel Comune di Ghilarza (OR) Corso Umberto I n.159, è identificato nel Catasto Terreni del predetto Comune al **foglio 6, particella 329** con qualità ente urbano di are 4.30, dati derivati dalla Variazione del 21/01/2015 Pratica n. OR0005314 in atti dal 21/01/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.442.1/2015) e precedentemente identificato, sempre come ente urbano, dalla Variazione del 08/10/2008 Pratica n. OR0176019 in atti dal 08/10/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.5275.1/2008), dalla VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/10/2008 Pratica n. OR0176000 in atti dal 08/10/2008 VMI (n. 5272.1/2008) e originato dall'immobile indetificato con la medesima particella ma con qualità FABB PROMIS (fabbricato promiscuo), dal FRAZIONAMENTO del 28/11/1960 Pratica n. 8979 in atti dal 21/01/2003 (n. 7.1/1960), allegato CAT 02.

Elenco iscrizioni e trascrizioni

Come certificato dall'allegato AG 01 del 08/06/2022 dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Oristano Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, nell'ispezione per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ghilarza (OR) al foglio 6 - particella 329 – sub 5, risultano nei venti



anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (nel periodo dal 02/03/2001 al 02/03/2021) le seguenti formalità:

Titoli di provenienza

Agli esecutati l'immobile è pervenuto mediante atto di acquisto (allegato AM 10), così trascritto:

1. **TRASCRIZIONE** del 24/10/2007, allegato AG 05, Registro Particolare 4816 Registro Generale 7601

Pubblico Ufficiale Notaio FANCELLO GIANNI Repertorio 27201/8532 del 18/10/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILI:

Unità negoziale n.1:

Immobile n. 1 – Comune GHILARZA (OR), Catasto FABBRICATI Foglio 6 Particella 329 Subalterno 5; Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE; Consistenza 6 vani; Indirizzo CORSO UMBERTO I; N. civico 159; Piano 1;

SOGGETTI:

A Favore:

Soggetto n. 1; In qualità di AQUIRENTE;

Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2; In regime di COMUNIONE LEGALE;

Soggetto n. 2; In qualità di AQUIRENTE;

Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2; In regime di COMUNIONE LEGALE;

Contro:

Soggetto n. 1; In qualità di VENDITORE;

Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/1;



ULTERIORI INFORMAZIONI:

COSTITUISCE OGGETTO DELLA COMPRAVEMDITA DE QUO IL FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE SITO IN COMUNE DI GHILARZA, AL CORSO UMBERTO I NUMERO 159, UBICATO AL PIANO PRIMO, CON ACCESSO DALL'AREA COMUNE POSTA AL PIANO TERRA, COMPOSTO DA VERANDA, QUATTRO CAMERE, DISIMPEGNO, CUCINA, BAGNO, BALCONE E WC, CONFINANTE CON BOEDDU GIOVANNI, VIA S. ANTIOCO E OPPO MARIO, SALVO ALTRI, IL QUALE RISULTA COSI' CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI, SEZIONE GHILARZA: * F. 6, MAPP. 329, SUB. 5, CORSO UMBERTO I N.159, PIANO 1, CATEGORIA A/2, CLASSE 5, VANI 6, RENDITA EURO 319,17. SI PRECISA CHE RISULTA COMUNE AI SUBALTERNI 3 E 5 DEL MAPPALE NUMERO 329 DEL FOGLIO 5, L'AREA COMUNE AL PIANO TERRA, INDIVIDUATA CON IL MAPPALE 329 SUBALTERNO 6, QUALE BENE COMUNE NON CENSIBILE.

Informazioni per la voltura catastale

Volture mancanti

Immobile di riferimento: 1.1

Repertorio dell'atto notarile 54287/10017; Data dell'atto 24/06/1994

Rogante ERCOLE BARTOLI

DIVISIONE

SUCCESSIONE DI

DECEDUTA IL 19/07/1993, DIC SUCC. REG. A CAGLIARI IL 19/01/1994, N. 97/VOL. 1180

Ai precedenti proprietari l'immobile era pervenuto mediante denuncia di successione (perfezionata con accettazione tacita di eredità) e mediante atto di divisione, si riassumono di seguito le trascrizioni di riferimento:

1. **TRASCRIZIONE** del 20/07/1994, allegato AG 02, Registro Particolare 2456 Registro Generale 3308
Pubblico Ufficiale Notaio BARTOLI ERCOLE Repertorio 54287 DEL 24/06/1994
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE



2. **TRASCRIZIONE** del 11/11/1994, allegato AG 03, Registro Particolare 3831
Registro Generale 4944
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 97/1180 del 19/01/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. **TRASCRIZIONE** del 08/01/2002, allegato AG 04, Registro Particolare 53
Registro Generale 60
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 26/1196 del 07/05/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
4. **TRASCRIZIONE** del 21/10/2021, allegato AG 09, Registro Particolare 5055
Registro Generale 6441
Pubblico Ufficiale Notaio ERCOLE BERTOLI Repertorio 54287 del 24/06/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

1. **ISCRIZIONE** del 24/10/2007, allegato AG 06, Registro Particolare 1647
Registro Generale 7602
Pubblico Ufficiale Notaio FANCELLO GIANNI Repertorio 27202/8533 del
18/010/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO
IMMOBILI:
Unità negoziale n.1:
Immobile n. 1 – Comune GHILARZA (OR), Catasto FABBRICATI Foglio 6
Particella 329 Subalterno 5; Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
Consistenza 6 vani; Indirizzo CORSO UMBERTO I; N. civico 159; Piano 1;
SOGGETTI:
A Favore:
Soggetto n. 1; In Qualità di CREDITORE IPOTECARIO Denominazione o
ragione sociale BANCA 24-7 S.P.A.; Sede BERGAMO (BG); Codice fiscale



02805490162; Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/1;

Contro:

Soggetto n. 1; In qualità di DEBITORE IPOTECARIO;

Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2; In regime di COMUNIONE LEGALE;

Soggetto n. 2; In qualità di DEBITORE IPOTECARIO; (

Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2; In regime di COMUNIONE LEGALE;

2. **ISCRIZIONE** del 26/11/2010, allegato AG 07, Registro Particolare 1558 Registro Generale 8284

Pubblico Ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA Repertorio 325/2010 del 23/11/2010

IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE A RUOLO

IMMOBILI:

Unità negoziale n.1:

Immobile n. 1 – Comune GHILARZA (OR), Catasto FABBRICATI Foglio 6 Particella 329 Subalterno 5; Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE; Indirizzo CORSO UMBERTO I;

SOGGETTI:

A Favore:

Soggetto n. 1; Denominazione o ragione sociale EQUITALIA SARDEGNA S.P.A.; Sede ORISTANO (OR); Codice fiscale 01667270928; Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2;

Contro:

Soggetto n. 1;

Relativamente all'unità negoziale n.1,

Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la quota di 1/2;



3. **TRASCRIZIONE** del 02/03/2021, allegato AG 08, Registro Particolare 941
Registro Generale 1192

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 31 del 22/01/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IMMOBILI:

Unità negoziale n.1:

Immobile n. 1 – Comune GHILARZA (OR), Catasto FABBRICATI Foglio 6
Particella 329 Subalterno 5; Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
Consistenza 6 vani; Indirizzo CORSO UMBERTO I; N. civico 159; Piano 1;

SOGGETTI:

A Favore:

Soggetto n. 1; In qualità di FAVORE; Denominazione o ragione sociale
UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.; Sede BERGAMO (BG); Codice fiscale
03053920165; Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di
PROPRIETÀ, Per la quota di 1/1;

Contro:

Soggetto n. 1; In qualità di CONTRO, E

Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la
quota di 1/2;

Soggetto n. 2; In qualità di CONTRO, E

Relativamente all'unità negoziale n.1, Per il diritto di PROPRIETÀ, Per la
quota di 1/2.

3.2 Quesito 2

*descrive, previo necessario accesso, 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 (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria,
riscaldamento, ecc.)*



Risposta 2**Immobile Comune di Ghilarza (OR) – NCEU Foglio 6 – Particella 329 – Sub 5**

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al primo piano di un fabbricato pluripiano, sito nell'abitato del Comune di Ghilarza (OR) nel Corso Umberto I n. 159, in una zona centrale, intensamente edificata, dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, servita da diversi servizi (scuole, poste, ospedale, comune, farmacia, negozi e mezzi pubblici), allegati AM 08 - 09.

L'unità immobiliare si sviluppa su una superficie lorda di 144,57 mq (data dalla sagoma muraria portante dell'edificio) e confina a Nord con il Corso Umberto I (dalla quale avviene l'accesso all'abitazione), a Sud con gli immobili distinti al Catasto al foglio 6 particelle 331 e 332, a Ovest con la Via Sant'Antonio e a Est con l'immobile distinto al Catasto al foglio 6 particella 329 (altri subalterni), allegati AM 08 e CAT 03.

Allo stato attuale la situazione catastale dell'immobile è la seguente (allegato CAT 01):

CATASTO FABBRICATI COMUNE GHILARZA (OR)								
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Indirizzo
1	6	329	5	A/2	5	6 vani	Totale: 138 m ² Totale escluse aree scoperte: 132 m ²	Corso Umberto I n.159 piano 1

A seguito del sopralluogo effettuato, si è rilevato che lo stato attuale dei luoghi è il seguente:

Appartamento primo piano:

L'abitazione si sviluppa su una superficie utile complessiva di 117,27 mq , con un'altezza utile media di 3.50 m e si compone di un ingresso - disimpegno, di un soggiorno, di una cucina, di tre camere da letto, di un bagno e di un sottotetto ispezionabile (allegato AM 09, Foto da 11 a 82). All'abitazione si accede dal Corso Umberto I, passando per un androne di ingresso comune al fabbricato principale (identificata dal subalterno 6 come bene comune



non censibile ai subalterni 3 e 5, allegati CAT 05 e AM 08), nel quale è localizzata la scala di collegamento con il primo piano (Foto da 11 a 16). Il primo ambiente che si incontra accedendo all'appartamento, dalla porta d'ingresso al piano primo, è un disimpegno di superficie pari a 11,80 mq (Foto da 17 a 26), dal quale si ha accesso diretto a tutti i vani dell'abitazione. Percorrendo il disimpegno verso la destra rispetto alla porta di ingresso, si ha accesso da prima ad un soggiorno di 23,50 mq (Foto da 27 a 35) e al termine del disimpegno ad una camera da letto di 26,70 mq (camera 1, Foto da 41 a 50). In entrambi gli ambienti è presente una un porta finestra in legno con persiana, prospiciente il Corso Umberto I. Percorrendo il disimpegno sul lato opposto (verso la sinistra rispetto alla porta d'ingresso) si ha accesso ad un bagno di 8,40 mq (dal quale è possibile accedere mediante una botola di ispezione al sottotetto, Foto da 73 a 82), ad una cucina di 9,43 mq (Foto da 36 a 40) e a due camere da letto rispettivamente di 22,84 mq (camera 2, Foto da 51 a 60) e di 14,60 mq (camera 3, Foto da 61 a 70). Tutti i vani sono dotati di infissi esterni, in particolare nel bagno e nella cucina sono presenti delle finestre in alluminio localizzate sul prospetto laterale destro, mentre nelle due camere sono presenti delle porte finestre in legno con scurini, prospicienti la Via Sant'Antonio, inoltre nella camera 2 localizzata sul prospetto laterale sinistro è presente anche una finestre in legno con scurini (localizzata proprio su tale prospetto). Dalle porte finestre localizzate nelle camere 2 e 3, si ha accesso ad un balcone prospiciente la Via Sant'Antonio, che si sviluppa per tutta la facciata su una superficie di 5,78 mq ed è realizzato mediante una soletta in cemento armato, pavimentata con piastrelle in gres e parapetto in ferro (Foto 71-72).

Stato di manutenzione del fabbricato e qualità delle finiture

L'immobile risulta internamente ed esternamente completamente finito con intonaco e tinteggiatura (ad esclusione del prospetto posteriore e laterale sinistro che risultano senza intonaco con muratura in pietra a vista e di quello laterale destro rifinito solo ad intonaco, Foto da 1 a 10) e si presenta complessivamente in modeste condizioni di manutenzione, le finiture interne



ed esterne sono in modesto stato, sono presenti fessurazioni dovute ad assestamenti della struttura, fenomeni di umidità e muffa relativi al dilavamento delle acque meteoriche e fenomeni di condensa (Foto 40-48-49-50-55-58-59-60-67-68-69).

L'unità immobiliare necessita nel complesso di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sia internamente che esternamente.

Caratteristiche costruttive:

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Struttura portante in muratura in pietra;
- Solaio di copertura in travi e tavolato in legno, con soprastante manto di copertura in tegole di laterizio in discrete condizioni (Foto 82);
- Solai di interpiano in latero cemento con travetti di c.a. e pignatte in laterizio;
- Partizioni interne in mattoni di laterizio forati, intonacate al civile in malta cementizia, in discrete condizioni;

Finiture:

- Pavimenti interni in parte in marmette di cemento (in graniglia di marmo) e in parte in gres, in discrete condizioni;
- Rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina in piastrelle in ceramica in discrete condizioni;
- Apparecchi Sanitari del bagno in vetro china, in discrete condizioni;
- Infissi interni in legno tamburato in modeste condizioni (Foto 47-70-76);
- Infissi esterni in parte in legno con vetro singolo, scurini e persiane e in parte in alluminio (nel bagno e nella cucina), in modeste condizioni (Foto 31-39-54-55-26-57-60-65-77);
- Porta di accesso al fabbricato principale dal Corso Umberto I, in legno in discrete condizioni (Foto 1-4-11);
- Tinteggiatura pareti interne in modeste condizioni (Foto 40-48-49-50-55-58-59-60-67-68-69);
- I prospetti intonacati e tinteggiati (ad esclusione del prospetto posteriore e laterale sinistro che risultano senza intonaco con muratura



in pietra a vista e di quello laterale destro rifinito solo ad intonaco), in discrete condizioni ma con fenomeni di fessurazioni dovute ad assestamenti della struttura, fenomeni di umidità e muffa relativi al dilavamento delle acque meteoriche (Foto da 1 a 10).

Impianti:

- Impianto elettrico realizzato in parte sottotraccia e in parte fuori traccia con tubazioni a vista, da adeguare alla normativa vigente (Foto d 83 a 87);
- Impianto idrico e fognario presente ed allacciato alla rete comunale, da adeguare alla normativa;
- Impianto di riscaldamento e impianto per il gas non presenti.

Spazi esterni:

- Balcone sul prospetto posteriore, con soletta in cemento armato rivestita con piastrelle in gres e parapetto in ferro, in discrete condizioni (Foto 71-72).

Tabella riassuntiva della consistenza dell'immobile (allegato AM 09)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)		NOTE
	Calpestabile	Lorda	
ABITAZIONE PRIMO PIANO	117,27	144,57	DIFFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE
Soggiorno	23,50		
Cucina	9,43		
Camera 1	26,70		
Camera 2	22,84		
Camera 3	14,60		
Bagno	8,40		
Ingresso - Disimpegno	11,80		
Balcone	5,78	5,78	

3.3 Quesito 3

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indicato 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

Risposta 3

Immobile Comune di Ghilarza (OR) – NCEU Foglio 6 – Particella 329 – Sub 5

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme a quella contenuta nel pignoramento, e l'immobile risulta individuato come segue:

- Fabbricato distinto al NCEU del Comune Ghilarza (OR) al **foglio 6, particella 329, sub 5**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza 6 vani, classe 5, superficie catastale totale 138 m² (totale escluse aree scoperte 132 m²), rendita catastale euro 319,17, indirizzo Corso Umberto Primo n.159, piano 1, allegato CAT 01.

Intestato con diritto di piena proprietà quota 1/1

(per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni); dati derivati dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/04/2021 protocollo n. OR0011904 in atti dal 19/04/2021 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (N. 5484.1/2021).

L'immobile risulta confinante con le seguenti particelle e strade, come indicato nell'estratto di mappa, allegati AM 08 e CAT 03:

- (confine Nord) con il Corso Umberto I;
- (confine Sud) con gli immobili distinti al Catasto al foglio 6 particelle 331 e 332;
- (confine Ovest) con la Via Sant'Antonio;
- (confine Est) con l'immobile distinto al Catasto al foglio 6 particella 329 (altri subalterni).

La planimetria catastale (allegato CAT 04) deve essere aggiornata allo stato attuale dei luoghi in quanto, a seguito del rilievo sull'immobile, si sono rilevate diverse difformità (allegato AM 08-09), in particolare si è rilevato che:

- non è presente la veranda prospiciente il Corso Umberto I, che allo stato attuale risulta inglobata all'interno dei vani soggiorno e camera 1.



- non è presente il wc che nella planimetria catastale risulta localizzato nel balcone prospiciente la Via Sant'Antonio;
- è stata eliminata la porta di accesso dal pianerottolo della scala al vano utilizzato attualmente come la camera 2, la porta di accesso a tale vano è attualmente localizzata nel disimpegno interno all'appartamento.

Risulta inoltre necessario l'aggiornamento della planimetria al catasto terreni (allegato CAT 03), in quanto in mappa è riportata solo una porzione della particella 329 e non risulta individuata proprio la sagoma del subalterno 5 oggetto di perizia (o comunque solo una porzione comunicate con altri subalterni).

3.4 Quesito 4

proceda – limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale, detraendoli dal prezzo di stima.

Risposta 4

Immobile Comune di Ghilarza (OR) – NCEU Foglio 6 – Particella 329 – Sub 5

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, risulta regolarmente accatastata al Catasto Fabbricati e le informazioni contenute nell'accatastamento ne consentono l'identificazione univoca.

Tuttavia occorre osservare che risulta necessario aggiornare la planimetria catastale allo stato attuale dei luoghi, come illustrato alla risposta del quesito 3.

Gli oneri per le pratiche di aggiornamento catastale saranno determinati al quesito 12 e detratti dal prezzo di stima dell'immobile.

3.5 Quesito 5

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.



Risposta 5

Immobile Comune di Ghilarza (OR) – NCEU Foglio 6 – Particella 329 – Sub 5

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Ghilarza in data 03/02/2022 (allegato AM07), si certifica che l'area su cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento (distinta al catasto terreni del Comune di Ghilarza (OR) al foglio 6 particella 329 sub 5) è classificata nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente, come ricadente in **zona "A" Centro Storico**, dove sono previste le seguenti norme urbanistiche:

ZONA "A" - Centro storico

Gli interventi edilizi di qualsiasi tipo nel Centro Storico, come riperimetrato nel P.U.C.; devono essere realizzati in conformità alle prescrizioni del Piano Particolareggiato vigente.

L'indice fondiario medio di zona "A" utilizzato in sede di P.P. è pari a 4,68 m³/m².

Ulteriori prescrizioni sono espone nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

3.6 Quesito 6

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,



cabatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali

Risposta 6

Immobile Comune di Ghilarza (OR) – NCEU Foglio 6 – Particella 329 – Sub 5

L'immobile è stato costruito prima dell'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia ai sensi della Legge n° 1150/1942 e della Legge n° 765/1967 e dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Ghilarza, agli atti non risultano rilasciate autorizzazioni e/o concessioni amministrative né dichiarazioni di agibilità, (allegato AM 06).

Pertanto non avendo elaborati planimetrici di riferimento (legati ad autorizzazioni e/o concessioni), possiamo considerare lo stato attuale dell'immobile come conforme, ricordando comunque le difformità che si sono potute rilevare rispetto alla planimetria catastale (redatta in data 31/03/1993), unico elaborato grafico di cui si dispone per il confronto con lo stato attuale.

3.7 Quesito 7

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (tenuto conto, con riferimento ai fondi, quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078): 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;

Risposta 7

Immobile Comune di Ghilarza (OR) – NCEU Foglio 6 – Particella 329 – Sub 5

L'immobile pignorato, in relazione alle sue caratteristiche e alla sua consistenza può essere venduto in un unico lotto come descritto di seguito:

LOTTO UNICO	
TIPOLOGIA IMMOBILE	DATI CATASTALI
FABBRICATO	Foglio 6 particella 329 sub 5, categoria A/2 classe 5, abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, piano 1, Coso Umberto Primo n. 159



3.8 Quesito 8

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, 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

Risposta 8

Immobile Comune di Ghilarza (OR) – NCEU Foglio 6 – Particella 329 – Sub 5

L'immobile oggetto di causa non è pignorato pro quota, ma per intero (diritto di piena proprietà quota 1/1). In relazione alla sua forma, natura e consistenza l'immobile non può essere diviso in natura e come illustrato al quesito 7, può essere venduto in un unico lotto. Il valore del lotto è determinato al quesito 12.

3.9 Quesito 9

accerti se l'immobile è libero o occupato, precisando se risulti abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (in questo caso acquisisca il certificato di residenza storico del debitore); acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di



scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di canone di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.;

Risposta 9

Immobile Comune di Ghilarza (OR) – NCEU Foglio 6 – Particella 329 – Sub 5

Al momento dei sopralluoghi l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato dall'esecutato _____ che lo utilizza come abitazione principale; nello stesso risiedono anche i figli, allegato AM 03.

3.10 Quesito 10

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

Risposta 10

Immobile Comune di Ghilarza (OR) – NCEU Foglio 6 – Particella 329 – Sub 5

L'immobile non risulta essere occupato dal coniuge separato o ex coniuge del debitore, ma risulta occupato dall'esecutato _____ come indicato alla risposta del quesito 9.

3.11 Quesito 11

indichi l'esistenza, sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato



Risposta 11**Immobile Comune di Ghilarza (OR) – NCEU Foglio 6 – Particella 329 – Sub 5**

Sul bene pignorato non sussiste alcun vincolo descritto nel presente quesito.

3.12 Quesito 12

determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Risposta 12**Immobile Comune di Ghilarza (OR) – NCEU Foglio 6 – Particella 329 – Sub 5**

Per la valutazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, l'aspetto economico da ricercare è il valore venale dell'immobile in comune commercio, vale a dire il più probabile prezzo che il bene potrebbe raggiungere, in una libera contrattazione, qualora fosse immesso sul mercato per la vendita. Il valore dell'immobile oggetto di stima sarà determinato adottando il metodo di stima diretto comparativo (basato sulla comparazione di compravendite di beni simili nella stessa zona), che consiste sostanzialmente in due fasi:

1. nella formazione di una scala di prezzi noti di compravendite di beni analoghi o assimilabili all'immobile oggetto della stima;



2. nell'inserire tale immobile nel gradino della scala dei prezzi che presenta maggiori analogie con esso.

Si è proceduto pertanto ad effettuare un'accurata indagine sul mercato immobiliare locale, al fine di individuare il valore di fabbricati con caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, mediante:

- accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili avvenute in tempi recenti nel comune di Ghilarza;
- ricerche presso agenzie immobiliari presenti nella zona;
- verifiche dei prezzi richiesti da inserzioni pubbliche su quotidiani o su internet;
- consultazione dei valori di mercato medi della banca dati delle quotazioni immobiliari espresse dell'Agenzia delle Entrate (l'ultima quotazione risale al semestre 2- anno 2021).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ORISTANO

Comune: GHILARZA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO EDIFICATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	640	950	L	2,6	3,9	L

Tramite un'indagine di mercato, ho comparato il fabbricato in esame in relazione allo stato attuale con altri aventi caratteristiche simili, considerando i fattori intrinseci, quali la superficie, l'estetica, le rifiniture e lo stato di conservazione e vetustà, la grandezza dei vani in funzione all'uso, la destinazione interna, i servizi e la rispondenza allo scopo per cui è stato costruito ed i fattori estrinseci, quali la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto



alle strade e ai servizi, l'esistenza e l'efficacia dei servizi che servono la zona dell'area in esame quali trasporti pubblici, energia elettrica, acqua.

In base all'indagine di mercato e ai valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, i valori di mercato (espressi in €/mq) per edifici simili oscillano tra i 500,00 €/mq e gli 1000,00 €/mq con un valore unitario medio pari a 750,00 €/mq di superficie commerciale.

Tale valore si riferisce a immobili in condizioni ordinarie di conservazione e manutenzione, dovrà pertanto essere rivalutato in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, allo stato di realizzazione e di manutenzione dell'immobile applicando dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche del fabbricato in esame, come indicato nella tabella seguente:

Punti di merito relativi all'unità immobiliare ordinaria		Peso relativo standard		Peso relativo immobile stima	
tipo					
Caratteristiche estrinseche Posizionali	Accessibilità	7	30	5	24
	Servizi	7		7	
	Inquinamento	6		5	
	Disponibilità verde	6		4	
	Qualità al contorno	4		3	
Caratteristiche intrinseche Posizionali	Panoramicità	7	20	5	14
	Orientamento	6		4	
	Soleggiamento e Luminosità	7		5	
Caratteristiche produttive	Oneri manutentivi	5	15	2	12
	Suscettività di vendita	5		5	
	Suscettività di locazione	5		5	
Caratteristiche tecnologiche	Finiture	10	35	6	24
	Impianti	8		5	
	Stato di Degrado fisico	10		8	
	Stato d'obsolescenza	7		5	
TOTALE		100	100		74

In base alle caratteristiche della zona e dell'immobile oggetto di perizia, ottengo un valore unitario di mercato pari a :

$$V_m = 750,00 * 0,74 = 555,00 \text{ €/mq}$$



Al valore unitario così ottenuto applico la superficie commerciale al fine di valutare il valore dell'immobile in esame.

La superficie commerciale dell'immobile, è calcolata applicando dei coefficienti moltiplicativi di omogeneizzazione alle superfici lorde del fabbricato. Tali coefficienti possono riferirsi a quelli dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n°138, come alla norma UNI 10750 o alla prassi dettata dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento, ottengo così una lettura omogenea dei dati e dei parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo principale delle superfici e di ogni altro fattore che si ritenga rilevante. In base alle superfici commerciali, ottengo che il valore dell'immobile in esame è:

Immobile nel Comune di Ghilarza (OR) – NCEU Foglio 6 – Particella 329 – Sub 5						
	Destinazione	Superficie lorda (mq)	Valore correttivo	Superficie commerciale (mq)	€/mq	Valore (€)
Abitazione	Primo Piano abitazione	144,57	1,00	144,57	555,00	80.236,35
	Primo Piano Balcone	5,78	0,25	1,45	555,00	804,75
TOTALE						81.041,10

L'unità immobiliare ha un valore pari a **81.041,10 €** (ottantunomilaquarantuno/10 euro).

A questo valore devono essere detratti i costi da sostenere per le spese tecniche relative alle pratiche di aggiornamento catastale e alla pratica per il certificato di agibilità.

Tali costi possono essere quantificabili in:

- pratica aggiornamento catastale (pratica PREGEO di aggiornamento catasto terreni e pratica DOCFA di aggiornamento planimetria catasto fabbricati): 2.000,00 €;
- pratica per ottenimento certificato di agibilità (incluso costi per le certificazioni degli impianti): 2.000,00 €;

Pertanto, il valore dell'unità immobiliare al netto di tutti i costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile è il seguente:



VALORE STIMA	Fabbricato	€ 81.041,10
SPESE	Pratica per aggiornamento catastale	- € 2.000,00
	Pratica per ottenimento certificato di agibilità	- € 2.000,00
TOTALE STIMA FABBRICATO		€ 77.041,10

L'unità immobiliare può essere venduta in un unico lotto, per un valore totale di stima arrotondato pari a **77.000,00 €** (settantasettemila/00 euro).

3.13 Quesito 13

nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito in parte su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri da accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni.

Risposta n 13

Immobile Comune di Ghilarza (OR) – NCEU Foglio 6 – Particella 329 – Sub 5

Il fabbricato pignorato non risulta costruito su mappali non pignorati.

4. CONCLUSIONI

In conclusione per quanto esaminato, accertato, rilevato e descritto, il sottoscritto perito estimatore deduce che l'unità immobiliare può essere venduta in un unico lotto, come indicato in tabella, e il più probabile valore di mercato è pari a **77.000,00 €** (settantasettemila/00 euro).

LOTTO 1 (UNO)						
Tipologia	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Quota pignorata	Valore di stima (€)
Fabbricato residenziale	Ghilarza(OR)	6	329	5	1/1	77.000,00

Richiamo sinteticamente i dati significativi, meglio descritti nei paragrafi precedenti:

- L'immobile risulta individuato al NCEU del Comune di Ghilarza (OR) al **foglio 6, particella 329, sub 5**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza 6 vani, classe 5, superficie catastale totale 138 m² (totale



escluse aree scoperte 132 m²), rendita catastale euro 319,17, indirizzo Corso Umberto I n.159, piano 1.

- L'immobile è un appartamento al primo piano destinato a civile abitazione;
- L'immobile risulta edificato prima dell'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia ai sensi della Legge n° 1150/1942 e della Legge n° 765/1967 e come tale in assenza di titolo abilitativo edilizio originario, successivamente non risultano rilasciate autorizzazioni e/o concessioni amministrative né dichiarazioni di agibilità.
- L'immobile nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ghilarza (OR) ricade in zona "A"- Centro Storico;
- lo stato attuale dell'immobile, in assenza di elaborati planimetrici di riferimento (legati ad autorizzazioni e/o concessioni), può essere considerato conforme;
- La descrizione catastale ne consentono l'identificazione univoca, tuttavia risulta necessario aggiornare la planimetria catastale allo stato attuale dei luoghi;
- L'immobile è pignorato per intero;
- L'immobile può essere venduto in un unico lotto;
- L'immobile non presenta vincoli;
- L'immobile risulta occupato da uno dei due esecutati che vi risiede con i figli;
- Il valore dell'immobile è pari a **77.000,00 €** (settantasettemila/00 euro), al netto delle spese da sostenere per le pratiche tecniche relative all'aggiornamento catastale e per il rilascio del certificato di agibilità.

La presente relazione ed i relativi allegati vengono depositati con modalità telematica, ai sensi dell'art. 16 – bis, commi 1 e 2, della legge 24 dicembre 2012, n. 228.

Ai creditori precedenti e al debitore verrà inviata entro i termini previsti, copia dell'elaborato a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

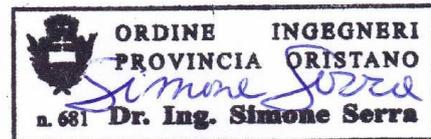


Viene presentato inoltre in triplice copia allegata alla presente la descrizione del bene, con gli elementi di cui ai quesito da 1a 13.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente svolto il mandato ricevuto e rimango a completa disposizione della S.V. per fornire i chiarimenti che si rendessero necessari.

Zeddiani, Giugno 2022

Il C.T.U. Ing. *Simone Serra*



5. SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO N. 1

ESECUZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 9/2021	
Promossa da	UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA
Nei confronti di	
G.E.	Dott.ssa Paola BUSSU
Custode Giudiziario	
C.T.U	Ing. Serra Simone- Via A. Gramsci 9, Zeddiani (OR) Via Beato Angelico 34, Oristano (OR)
Recapito	
Recapito	3495482707 ingsimoneserra@gmail.com simone.serra2@ingpec.eu

Lotto n°	1 (uno)	Prezzo base d'asta	77.000,00 €	(settantasettemila/00 euro)
Comune di:	Ghilarza	Prov.	OR	Zona
		Indirizzo	Corso Umberto I n. 159	zona "A" Centro Storico

Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/1	
Comproprietari		quota		
Nuda proprietà		quota		
Usufrutto		quota		
Altro		quota		
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni	X	Bene Comune
		Separazione dei beni		Bene personale
Stato civile:		coniugato		

Immobile:

Appartamento	X
Villa isolata	
Casa a schiera	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	

Magazzino	
Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro (Casa indipendente)	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Magazzino	
Servitù	
Altro	

Dati catastali: CATASTO FABBRICATI - NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
6	329	5		A/2	5	6 vani	Totale: 138 m ² Totale escluse aree scoperte: 132 m ²	€ 319,17

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	Primo piano: 144,57 mq (abitazione); 5,78 mq (balcone)							
Superfici pertinenze								
Anno di costruzione	Ante 1967		Anno di ultima ristrutturazione			--		
Stato di manutenzione	Ottimo	buono	sufficiente	X	Scarso	pessimo		
Qualità delle finiture	Ottimo	buono	sufficiente	X	Scarso	pessimo		
Impianto elettrico	a norma	non a norma	X	Impianto termico	presente	non presente		
Stato dell'immobile	Libero		Locato	Altro	Occupato dall' esecutato			
Legge 47/85 e successive								
Vendite successive al pignoramento:	Non presenti							
Altri dati	L'immobile risulta edificato prima dell'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia ai sensi della Legge n° 1150/1942 e della Legge n° 765/1967 e come tale in assenza di titolo abilitativo edilizio originario, successivamente non risultano rilasciate autorizzazioni e/o concessioni amministrative né dichiarazioni di agibilità.							

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	Registro Particolare	Registro Generale	Data presentazione
TRASCRIZIONE ATTO TRA VIVI – DIVISIONE	2546	3308	20/07/1994
TRASCRIZIONE ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE	3831	4944	11/11/1994
TRASCRIZIONE ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE	53	60	08/01/2022
TRASCRIZIONE ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA	4816	7601	24/10/2007
ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	1647	7602	24/10/2007
ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE - DERIVANTE DA ISCRIZIONE A RUOLO	1558	8284	26/11/2010
TRASCRIZIONE ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	941	1192	02/03/2021
TRASCRIZIONE ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'	5055	6441	21/10/2021



6. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

LOTTO 1 – (uno)

Esecuzione immobiliare R. Es. n. 9/2021 promossa da UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA contro

Proprietà: quota complessiva 1/1.

Immobile sito nell'abitato del Comune di Ghilarza (OR) nel Corso Umberto I n. 159, costituito da un appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al primo piano di un fabbricato pluripiano. L'abitazione si sviluppa su una superficie utile complessiva di 117,27 mq , con un'altezza utile media di 3.50 m e si compone di un ingresso - disimpegno, di un soggiorno, di una cucina, di tre camere da letto, di un bagno e di un sottotetto ispezionabile; l'accesso all'abitazione dal Corso Umberto I, avviene passando per un androne di ingresso comune al fabbricato principale (identificato come bene comune non censibile dell'immobile pignorato), dove è localizzata la scala che permette di raggiungere il primo piano.

L'immobile risulta edificato prima dell'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia ai sensi della Legge n° 1150/1942 e della Legge n° 765/1967 e come tale in assenza di titolo abilitativo edilizio originario, successivamente non risultano rilasciate autorizzazioni e/o concessioni amministrative né dichiarazioni di agibilità. lo stato attuale dell'immobile, in assenza di elaborati planimetrici di riferimento (legati ad autorizzazioni e/o concessioni), può essere considerato conforme (risulta comunque difforme alla planimetria catastale).

Identificazione catastale Comune di Ghilarza (OR):

- NCEU al **foglio 6, particella 329, sub 5**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza 6 vani, classe 5, superficie catastale totale 138 m² (totale escluse aree scoperte 132 m²), rendita catastale euro 319,17, indirizzo Corso Umberto I n.159, piano 1.

Destinazione urbanistica: zona "A" Cento Storico.

Confinanti:

- (confine N) con il Corso Umberto I;
- (confine S) immobili foglio 6 particelle 331 e 332;
- (confine O) con la Via Sant'Antonio;
- (confine E) foglio 6 particella 329 (altri subalterni).

PREZZO BASE D'ASTA: **77.000,00 €** (settantasettemila/00 euro).



7. ALLEGATI

Allegati Catastali

Allegato CAT 01: Visura storica immobile C.F. Foglio 6 particella 2375 sub 5 – Ghilarza (OR) (pagg. 3)

Allegato CAT 02: Visura storica immobile C.T. Foglio 6 particella 329 – Ghilarza (OR) (pagg. 3)

Allegato CAT 03: Estratto di mappa C.T. Foglio 6 particella 329 – Ghilarza (OR) (pag.1)

Allegato CAT 04: Planimetria di u. i. u. immobile C.F. Foglio 6 particella 329 sub 5 – Ghilarza (OR) (pag. 1)

Allegato CAT 05: Elaborato planimetrico immobile C.F. Foglio 6 particella 329 – Ghilarza (OR) (pag. 1)

Allegato CAT 06: Visura storica immobile C.F. Foglio 6 particella 2375 sub 6 – Ghilarza (OR) (pag. 1)

Allegati Agenzia del territorio – servizio pubblicità immobiliare

Allegato AG 01: Ispezione telematica per immobile Foglio 6 particella 329 sub 5 – Ghilarza (OR) del 08/06/2022 (pagg. 2)

Allegato AG 02: Nota di trascrizione del 20/07/1994, Reg. Part. 2546 Reg. Gen. 3308 (pagg.11)

Allegato AG 03: Nota di trascrizione del 11/11/1994, Reg. Part. 3831 Reg. Gen. 1944 (pagg. 5)

Allegato AG 04: Nota di trascrizione del 08/01/2002, Reg. Part. 53 Reg. Gen. 60 (pagg.5)

Allegato AG 05: Nota di trascrizione del 24/10/2007, Reg. Part. 4816 Reg. Gen. 7601 (pagg. 3)

Allegato AG 06: Nota di iscrizione del 24/10/2007, Reg. Part. 1647 Reg. Gen. 7602 (pagg. 5)

Allegato AG 07: Nota di iscrizione del 26/11/2010, Reg. Part. 1558 Reg. Gen. 8284 (pagg. 2)



Allegato AG 08: Nota di trascrizione del 02/03/2021, Reg. Part. 941 Reg. Gen. 1192 (pagg. 2)

Allegato AG 09: Nota di trascrizione del 21/10/2021, Reg. Part. 5055 Reg. Gen. 6441 (pagg. 2)

Allegato AG 10: Copia dell'atto di acquisto dell'immobile pignorato (pagg. 14)

Allegati Amministrativi

Allegato AM 01: Richiesta accesso agli atti Ufficio Tecnico Comune di Ghilarza (pagg. 6)

Allegato AM 02: Richiesta certificato cumulativo stato di famiglia, residenza e matrimonio, all'Ufficio servizio demografico - anagrafe - stato civile del Comune di Ghilarza (pagg. 6)

Allegato AM 03: Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Stato di famiglia degli esecutati, Comune di Ghilarza del 05/01/2022 (pagg. 4)

Allegato AM 04 Raccomandate A/R agli esecutati del 05/01/2022 n° 05263712742-8 e n° 05263712743-0 (pagg. 4)

Allegato AM 05: Verbale di sopralluogo n.1 del 27/01/2022 (pag. 1)

Allegato AM 06: Comunicazione dell'ufficio tecnico del Comune di Ghilarza, circa l'esito negativo della ricerca agli atti della documentazione tecnica, del 16/03/2022 (pag. 1)

Allegato AM 07: Certificato di destinazione Urbanistica Comune di Ghilarza del 03/02/2022 (pag. 2)

Allegato AM 08: Rilievo dell'immobile C.F. Foglio 6 particella 329 sub 5 – Ghilarza – inquadramento territoriale (pag. 1)

Allegato AM 09: Rilievo dell'immobile C.F. Foglio 6 particella 329 sub 5 – Ghilarza – piante stato attuale – confronto con planimetria catastale (pag. 1)

Allegato Documentazione fotografica dell'immobile Foglio 6 particella 329 sub 5 – Ghilarza (pagg. 23)

