

---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---

SEZIONE EE.II. **GIUDICE DOTT.SSA SILVIA COCCO**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2021 DEL R.G.E

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott.

, nell' Esecuzione Immobiliare

promossa da

**BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A**

Avv.

*Codice fiscale: 03667810364*

*Via San Carlo 16*

*41121 Modena (MO)*

contro

Nomina e giuramento.....	4
Precisazioni.....	4
1) Provveda a inviare all'esecutato l'informativa... ..	4
2).....	4
2A) Verifichi, ... completezza della documentazione di cui all'art.567.....	4
Generalità della ditta.....	4
Descrizione dell'immobile .....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Precisazioni.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
2B) Formalità pregiudizievoli.....	7
Precisazioni.....	9
2C) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli .....	9
2D) Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale .....	9
2E) Verifichi se il creditore precedente abbia depositato il .....	9
3) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato .....	10
Confini.....	10
Consistenza.....	10
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Dati Catastali .....	11
4) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del.....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	13
5) Proceda all'accatastamento di fabbricati non acc.....	13
6) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urb.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più .....	17
8) Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi .....	17
Titolarità .....	17
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 ..	18
Stato di occupazione .....	18
10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o .....	18
11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali .....	18
12) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, .....	18
13) Determini il valore dell'immobile, procedendo al .....	19

Stima .....	19
14) Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle .....	20
Spese fisse di gestione o di manutenzione .....	20
15) Predisponga la check list dei principali controlli .....	20

## NOMINA E GIURAMENTO

---

---

In data 20/01/2023, il sottoscritto \_\_\_\_\_ veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

### PRECISAZIONI

---

Si precisa che la procedura esecutiva è stata iscritta a ruolo per il seguente immobile:

- 1) fabbricato per civile abitazione nella via Azuni del Comune Guspini distinto al NCEU sez. E al foglio: 20, partic.: 80, 757, 758, categoria A/3

### 1) PROVVEDA A INVIARE ALL'ESECUTATO L'INFORMATIVA...

---

---

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

L'informativa è stata inviata al debitore il 14.04.2023 a mezzo raccomandata n. 618645409248 e ricevuta dallo stesso in data 24 aprile 2023.

2)

---

---

### 2A) VERIFICHI, ... COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 ...

---

---

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;

Agli atti risulta:

- Nota di Trascrizione del Verbale di pignoramento immobiliare repertorio n. 843/2021 (identificata con Registro generale n. 8528, Registro particolare n. 6354, Presentazione n. 26 del 22.03.2021);
- Certificazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c. con **menzione negativa** per il periodo 22/03/2001 - 22/03/2021;
- Certificato notarile ventennale, ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c., redatto dal Dottor Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna con i seguenti contenuti:

---

### GENERALITÀ DELLA DITTA

---

1000/1000 Piena Proprietà.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Nella relazione notarile l'immobile è identificato come fabbricato sito in Comune di Guspini, distinto al Catasto Urbano sez. E, foglio 20 mappale 80 graffato con i mappali 757 e 758, zona censuaria 1, via Domenico Alberto Azuni n.18, piano T-l, Cat. A/3, Cl. I, Vani 10,5, superficie catastale mq. 256, R.C. €417,56, con la seguente cronistoria, integrata dai dati rinvenuti dalla visura storica dell'immobile.

Cronistoria ventennale dei dati catastali periodo 22/03/2001 - 22/03/2021		
Periodo	Dati catastali	Proprietà
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 Impianto meccanografico del 30/06/1987	Comune di Guspini N.C.E.U. - Sez. E foglio 20 particella graffato con i mappali 757 e 758, zona censuaria 1, via Azuni n.18, piano T-l, Cat. A/3, Cl. I, Vani 10,5, superficie catastale mq. 256, lire 1.365.	, titolari della quota di ½ ciascuno;
Dal 01/01/1992 al 11/12/2003 Variazione del quadro tariffario	Comune di Guspini N.C.E.U. - Sez. E foglio 20 particella graffato con i mappali 757 e 758, zona censuaria 1, via Azuni n.18, piano T-l, Cat. A/3, Cl. I, Vani 10,5, superficie catastale mq. 256, R.C. €417,56.	
Dal 11/12/2003 al 08/02/2005 Variazione degli intestatari per successione del 17/11/2001	Comune di Guspini N.C.E.U. - Sez. E foglio 20 particella graffato con i mappali 757 e 758, zona censuaria 1, via Azuni n.18, piano T-l, Cat. A/3, Cl. I, Vani 10,5, superficie catastale mq. 256, R.C. €417,56.	, titolari della quota di 1/2.
Dal 08/02/2005 al 20/09/2011 Variazione degli intestatari per compravendita del 03/02/2005	Comune di Guspini N.C.E.U. - Sez. E foglio 20 particella graffato con i mappali 757 e 758, zona censuaria 1, via Azuni n.18, piano T-l, Cat. A/3, Cl. I, Vani 10,5, superficie catastale mq. 256, R.C. €417,56.	;
Dal 20/09/2011 al 22/03/2021 (fine periodo verificato) variazione toponomastica	Comune di Guspini N.C.E.U. - Sez. E foglio 20 particella graffato con i mappali 757 e 758, zona censuaria 1, via Domenico Alberto Azuni n.18, piano T-l, Cat. A/3, Cl. I, Vani 10,5, superficie catastale mq. 256, R.C. €417,56.	Proprietario in continuità per il periodo dal 03/02/2005 al 10/05/2021 (fine periodo verificato).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla relazione notarile in atti:

Beni	Periodo	Proprietà	Atti					
			COMPRAVENDITA					
PIENA PROPRIETA  fabbricato sito in Comune di Guspini, distinto al Catasto Urbano sez. E, foglio 20 mappale 80 graffato con i mappali 757 e 758, zona censuaria 1, via Domenico Alberto Azuni n.18, piano T-l, Cat. A/3, Cl. I,	Dal 26/03/1963  al 17/11/2001	A FAVORE:  , titolari della quota di ½ ciascuno;	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>		
			DOTT. CESARE CHERCHI	26/03/1963	21007	6235		
		CONTRO:  , titolare della piena proprietà.	<b>Trascrizione</b>					
			<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	<b>Vol. N°</b>	
		CONSERVATORIA DI CAGLIARI	06/04/1963	4711	3818			
		<b>Registrazione</b>						
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			

Vani 10,5, superficie catastale mq. 256, R.C. €417,56			CAGLIARI	16/04/1963	12326	407	
Quota di 1/2  fabbricato sito in Comune di Guspini, distinto al Catasto Urbano sez. E, foglio 20 mappale 80 graffato con i mappali 757 e 758, zona censuaria 1, via Domenico Alberto Azuni n.18, piano T-l, Cat. A/3, Cl. I, Vani 10,5, superficie catastale mq. 256, R.C. €417,56	Dal <b>17/11/2001</b>  al <b>03/02/2005</b>	A FAVORE:	<b>SUCCESSIONE</b>				
		, titolare della quota di 3/18;	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		, titolari della quota di 2/18 ciascuno;	<b>Trascrizione</b>				
		CONTRO:	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	<b>Vol. N°</b>
			CONSERVATORIA DI CAGLIARI	17/11/2001	45756	34764	
			<b>Registrazione</b>				
			<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Quota di 16/18  fabbricato sito in Comune di Guspini, distinto al Catasto Urbano sez. E, foglio 20 mappale 80 graffato con i mappali 757 e 758, zona censuaria 1, via Domenico Alberto Azuni n.18, piano T-l, Cat. A/3, Cl. I, Vani 10,5, superficie catastale mq. 256, R.C. €417,56	Dal <b>03/02/2005</b>  al <b>10/05/2021</b> <b>(fine periodo verificato)</b>	A FAVORE:	<b>COMPRAVENDITA</b>				
		titolare della piena proprietà;	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			DOTT. FLORIS SERGIO	18/01/2005	56439	18679	
		CONTRO:	<b>Trascrizione</b>				
		, titolare della quota di 3/18;	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	<b>Vol. N°</b>
			CONSERVATORIA DI CAGLIARI	03/02/2005	3716	2522	
		, titolare della quota di 9/18	<b>Registrazione</b>				
		, titolari della quota di 2/18 ciascuno;	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

- In fascicolo è presente la nota di trascrizione di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA (Trascritto a Cagliari il 06.10.2021, registro generale n. 31401, registro particolare n.23174) in virtù del contenuto dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO a Rogito del Notaio Floris Sergio sede Guspini rep. n. 60868 del 28/02/2007;
- In fascicolo è presente la nota di trascrizione di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA (Trascritto a Cagliari il 06.10.2021, registro generale n. 31400, registro particolare n.23173) in virtù del contenuto dell'ATTO NOTARILE PUBBLICO a Rogito del Notaio Floris Sergio sede Guspini rep. n. 56439 del 18/01/2005;
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

---

## PRECISAZIONI

---

Le due note di trascrizione dell'accettazione dell'eredità del defunto sono state depositate entro il termine indicato dall'Ill.mo GE (di 60 gg. non prorogabile calcolato dal 17.08.2021).

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.**

---

## 2B) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

2) 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;

Dalla Relazione Notarile e Nota di trascrizione in atti si è ricavato che sussiste la continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio e sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante dalla CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritta a Cagliari il 07/03/2007, registro generale n.9423, registro particolare n.1469

Rogito Floris Sergio sede Guspini (Ca) rep. n. 60868/20636 del 28/02/2007

Capitale di euro 90.000,00 - durata anni 20 anni - Ipoteca di euro 180.000,00.

Immobili:

fabbricato sito in Comune di Guspini, distinto al Catasto Urbano sez. E, foglio 20 mappale 80 graffato con i mappali 757 e 758, zona censuaria 1, via Domenico Alberto Azuni n.18, piano T-l, Cat. A/3, Cl. I, Vani 10,5, superficie catastale mq. 256, R.C. €417,56;

A favore di Banco di Sardegna S.p.a. - Cagliari - C.F.: 01564560900

Contro

, per la quota di 1/1 (piena proprietà).

### **Trascrizioni**

- **TRASCRIZIONE CONTRO - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Cagliari il 22.03.2021, registro generale n. 8528, registro particolare n.6354.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Cagliari, Repertorio 843/2021 del 05.03.2021

Immobili:

fabbricato sito in Comune di Guspini, distinto al Catasto Urbano sez. E, foglio 20 mappale 80 graffato con i mappali 757 e 758, zona censuaria 1, via Domenico Alberto Azuni n.18, piano T-l, Cat. A/3, Cl. I, Vani 10,5, superficie catastale mq. 256, R.C. €417,56;

A favore di BPER Credit Management SCPA - Modena - C.F.: 03667810364

Contro

, per la quota di 1/1 (piena proprietà);

- **TRASCRIZIONE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA**

Trascritto a Cagliari il 06.10.2021, registro generale n. 31401, registro particolare n.23174.

ATTO NOTARILE PUBBLICO Rogito Floris Sergio sede Guspini rep. n. 60868 del 28/02/2007.

Immobili:

fabbricato sito in Comune di Guspini, distinto al Catasto Urbano sez. E, foglio 20 mappale 80 graffato con i mappali 757 e 758, zona censuaria 1, via Domenico Alberto Azuni n.18, piano T-l, Cat. A/3, Cl. I, Vani 10,5, superficie catastale mq. 256, R.C. €417,56;

A favore di \_\_\_\_\_, per la quota di 2/18.

Contro \_\_\_\_\_ per la quota di 2/18.

- **TRASCRIZIONE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA**

Trascritto a Cagliari il 06.10.2021, registro generale n. 31400, registro particolare n.23173.

ATTO NOTARILE PUBBLICO Rogito Floris Sergio sede Guspini rep. n. 56439 del 18/01/2005.

Immobili:

fabbricato sito in Comune di Guspini, distinto al Catasto Urbano sez. E, foglio 20 mappale 80 graffato con i mappali 757 e 758, zona censuaria 1, via Domenico Alberto Azuni n.18, piano T-l, Cat. A/3, Cl. I, Vani 10,5, superficie catastale mq. 256, R.C. €417,56;

A favore di:

\_\_\_\_\_, per la quota di 3/18.

\_\_\_\_\_, per la quota di 2/18.

\_\_\_\_\_, per la quota di 2/18.

\_\_\_\_\_ per la quota di 7/18.

- **TRASCRIZIONE CONTRO - COSTITUZIONE DI VINCOLO**

Trascritto a Cagliari il 07.03.2007, registro generale n. 9422, registro particolare n.6390.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO di Cagliari, Repertorio 60868/20636 del 28/02/2007

Immobili:

fabbricato sito in Comune di Guspini, distinto al Catasto Urbano sez. E, foglio 20 mappale 80 graffato con i mappali 757 e 758, zona censuaria 1, via Domenico Alberto Azuni n.18, piano T-l, Cat. A/3, Cl. I, Vani 10,5, superficie catastale mq. 256, R.C. €417,56;

A favore di Regione Autonoma della Sardegna, Cagliari – CF:80002870923;

Contro \_\_\_\_\_, per la quota di ½ della piena proprietà in comunione legale;

Contro \_\_\_\_\_, per la quota di ½ della piena proprietà in comunione legale;

TITOLO: Atto a ministero notaio del 28.02.2007 Rep.60868/20636.

- **TRASCRIZIONE - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

TRASCRIZIONE del 03/02/2005 - Registro Particolare 2522 Registro Generale 3716

Pubblico ufficiale FLORIS SERGIO Repertorio 56439/18679 del 18/01/2005

A FAVORE:

\_\_\_\_\_ titolare della piena proprietà;

CONTRO:

\_\_\_\_\_, titolare della quota di 9/18, e \_\_\_\_\_, titolari della quota di 2/18 ciascuno;

**TRASCRIZIONE - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

- **TRASCRIZIONE del 17/11/2001 - Registro Particolare 34764 Registro Generale 45756**

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 17/621 del 24/09/1996

A FAVORE:

\_\_\_\_\_, titolare della quota di 3/18; \_\_\_\_\_ il

11/03/1985, e



, titolari della quota di 2/18 ciascuno;  
CONTRO:

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Nessuna**

---

### PRECISAZIONI

---

E' stata effettuata un ispezione ipotecaria per immobile il 29.06.2024 e due ispezioni ipotecarie, per immobile e per soggetto, il 11.03.2024 (tutte allegate).

---

### 2C) ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATI, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI ...

---

2) 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;

Prima dell'aggiornamento catastale è stata acquisita la planimetria catastale e la visura storica dell'unità immobiliare censita al NCEU in data 13.04.2023.

Dopo l'aggiornamento catastale è stata acquisita la mappa terreni, la visura storica e la planimetria catastale censita al NCEU in data 24.06.2024.

---

### 2D) ACQUISISCA L'ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE ...

---

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

E' stato richiesto (il 13.04.2023) ed ottenuto (il 07.06.2023) dall'Archivio Notarile di Cagliari il seguente atto di provenienza ultraventennale:

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. CESARE CHERCHI in data 26/03/1963, repertorio n°6235, e trascritto presso la Conservatoria di Cagliari il 06/04/1963 cas. 4711, art. 3818.

---

### 2E) VERIFICHI SE IL CREDITORE PROCEDENTE ABBIA DEPOSITATO IL ...

---

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 procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'Esecutato. Lo scrivente ha provveduto ad acquisire in data 13.04.2023:

- il certificato contestuale anagrafico di matrimonio, di stato civile e di residenza, ed il certificato di stato di famiglia.

L'Esecutato risulta coniugato dal 27.05.2006 e i beni oggetto della presente procedura sono stati acquistati in data antecedente (rogito dell'atto di acquisto del 18/01/2005, sebbene rogito mutuo del 28.02.2007).

### 3) DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO ...

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.);

Il fabbricato oggetto di stima e l'area di pertinenza ad esso graffata sono attualmente, a seguito dell'aggiornamento catastale, distinti al catasto fabbricati (NCEU) come:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Guspini	E	20	80	1	Via Domenico Alberto Azuni n.18 Piano S1-T-1	A/2	3	10 vani	Euro: 723,04

Al catasto terreni corrisponde la seguente identificazione:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
Guspini	520	80	ENTE URBANO		0	6	25

### CONFINI

Il fabbricato in oggetto è edificato su un lotto ricadente in zona "B1 - Completamento residenziale" del PUC del Comune di Guspini. Il lotto ha una forma allungata e curvilinea con orientamento prevalente est-ovest. Il fabbricato ed il suo accesso dalla via pubblica (confine est del lotto immette sulla via Domenico Alberto Azuni n.18) occupano solo una porzione del lotto che si estende oltre il fabbricato in direzione ovest con un orto urbano in abbandono ricoperto da vegetazione spontanea. A nord ed a sud due lotti di altre proprietà risultano similmente strutturati con il medesimo prevalente sviluppo lineare in direzione est-ovest, ingressi sulla via Azuni, corpi fabbrica allineati a quello in oggetto e porzione retrostante (rispetto all'accesso sulla via pubblica) con un utilizzo riconducibile ad "orto urbano". La conformazione dei lotti e dei fabbricati adiacenti creano sulla porzione ovest un'ampia area ineditata essenzialmente di orti urbani con porzioni coltivate alternate a porzioni incolte con copertura vegetale spontanea.

### CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile oggetto di stima in termini di superficie ragguagliata ottenuta dalle misurazioni in occasione del sopralluogo è rappresentata nella tabella sottostante.

**Comune di Guspini - NCEU - sez. E Foglio 20 - particella 80  
sub. 1**

Destinazione	Superficie (mq)	Netta Superficie (mq)	lorda	Coefficiente correttivo	Superficie ragguagliata
Disimpegno	10,38				
Camera 2	13,76				
Ripostiglio	3,07				
WC 1	8,27				
WC 2	6,22				
Cucina	17,88				
Soggiorno	28,43				
Camera 3	10,83				
Camera 1	17,63				
Veranda PT	5,60				
<b>Totale PT</b>	<b>122,07</b>	<b>141,09</b>		<b>1</b>	<b>141,09</b>
Terrazza P.1		61,84		0,2	12,37
Mansarda		77,11		0,6	46,26
Balcone				0,2	1,67
Mansarda		8,35			
Cantina		76,46		0,25	19,11
Cortile fronte (est)		149,86		0,05	7,49
Cortile retro (ovest)		371,72		0,02	7,43
<b>Totale Superficie Commerciale (mq)</b>					<b>235,44</b>

### STATO CONSERVATIVO

La costruzione risale agli anni 2006-2007 (C.E. 18/2005; C.E. 103/2006; C.E. 58/2007) ad eccezione del portale e dell'annesso arco e copertura, e di diverse porzioni della muratura perimetrale del lotto inedito, che presumibilmente risalgono all'inizio del 1900. Il fabbricato ha pareti contro terra e risulta edificato in parte sotto la quota dei terreni circostanti. In alcuni ambienti interni è evidente l'umidità principalmente per scarsa areazione e ponti termici negli ambienti riscaldati durante l'inverno. L'immobile è da considerarsi in condizioni conservative "ordinarie" per l'età e la tipologia.

### PARTI COMUNI

Il fabbricato pignorato non ha parti comuni.

### DATI CATASTALI

Il fabbricato oggetto di stima e l'area di pertinenza ad esso graffata sono attualmente, a seguito dell'aggiornamento catastale, distinti al catasto fabbricati (NCEU) come:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Guspini	E	20	80	1	Via Domenico Alberto Azuni n.18 Piano S1-T-1	A/2	3	10 vani	Euro: 723,04

Al catasto terreni corrisponde la seguente identificazione:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
Guspini	520	80	ENTE URBANO		0	6	25

Pertanto catastalmente il bene in oggetto è costituito da un lotto di terreno di 625 m<sup>2</sup> su cui insiste un fabbricato di 10 vani su un livello al piano S1-T -1.

#### **Corrispondenza catastale**

Si è proceduto all'aggiornamento catastale pertanto attualmente sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Le planimetria depositata al NCEU rappresenta l'immobile nella sua interezza.

La mappa depositata al Catasto Terreni non rappresenta l'immobile nella sua interezza in quanto è in parte edificato sul mappale attiguo (p.lla 111) di altra proprietà. La porzione non rappresentata del fabbricato costituisce uno sconfinamento ed è misurata in m<sup>2</sup> 1,84 in corrispondenza del vertice nord-est del fabbricato. In continuità con lo sconfinamento del fabbricato anche il muro perimetrale del cortile è edificato sulla particella attigua (p.lla 111) annettendo al cortile m<sup>2</sup> 2,79 di superficie di altra proprietà.

Dalla disamina della cartografia storica reperibile si ricava che lo sconfinamento è risalente almeno all'epoca dell'accatastamento dell'immobile ora demolito per permettere la ricostruzione di quello oggetto di perizia (data di presentazione 26.01.1940).

#### **4) ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL...**

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;

Si precisa che la procedura esecutiva è stata iscritta a ruolo per il seguente immobile:

- fabbricato per civile abitazione nella via Via Azuni del Comune Guspini distinto al NCEU sez. E al foglio: 20, partic.: 80, 757, 758, categoria A/3;

Nel pignoramento in atti l'immobile è identificato come:

- Fabbricato per civile abitazione di vecchissima costruzione con annesso cortile antistante sul quale insiste un locale di sgombero e altro cortile retro stante sul quale insistono due pozzi e dei vani diroccati il tutto formante un unico corpo censito al NCEU Sezione E, al foglio 20, mappali 80, 757 e 758, categoria A/3;

Nella relazione notarile l'immobile è identificato come:

- fabbricato sito in Comune di Guspini, distinto al Catasto Urbano sez. E, foglio 20 mappale 80 graffiato con i mappali 757 e 758, zona censuaria 1, via Domenico Alberto Azuni n.18, piano T-I, Cat. A/3, Cl. I, Vani 10,5, superficie catastale mq. 256, R.C. €417,56;

La cronistoria integrata dai dati rinvenuti dalla visura storica dell'immobile è la seguente:

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Cronistoria ventennale dei dati catastali periodo 22/03/2001 - 22/03/2021		
Periodo	Dati catastali	Proprietà
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992  Impianto meccanografico del 30/06/1987	Comune di Guspini N.C.E.U. - Sez. E foglio 20 particella graffato con i mappali 757 e 758, zona censuaria 1, via Azuni n.18, piano T-l, Cat. A/3, Cl. I, Vani 10,5, superficie catastale mq. 256, lire 1.365.	titolari della quota di ½ ciascuno;
Dal 01/01/1992 al 11/12/2003  Variazione del quadro tariffario	Comune di Guspini N.C.E.U. - Sez. E foglio 20 particella graffato con i mappali 757 e 758, zona censuaria 1, via Azuni n.18, piano T-l, Cat. A/3, Cl. I, Vani 10,5, superficie catastale mq. 256, R.C. €417,56.	
Dal 11/12/2003 al 08/02/2005  Variazione degli intestatari per successione del 17/11/2001	Comune di Guspini N.C.E.U. - Sez. E foglio 20 particella graffato con i mappali 757 e 758, zona censuaria 1, via Azuni n.18, piano T-l, Cat. A/3, Cl. I, Vani 10,5, superficie catastale mq. 256, R.C. €417,56.	titolare della quota di 3/18;  titolari della quota di 2/18 ciascuno;  , titolari della quota di 1/2.
Dal 08/02/2005 al 20/09/2011  Variazione degli intestatari per compravendita del 03/02/2005	Comune di Guspini N.C.E.U. - Sez. E foglio 20 particella graffato con i mappali 757 e 758, zona censuaria 1, via Azuni n.18, piano T-l, Cat. A/3, Cl. I, Vani 10,5, superficie catastale mq. 256, R.C. €417,56.	;  Proprietario in continuità per il periodo dal 03/02/2005 al 10/05/2021 (fine periodo verificato).
Dal 20/09/2011 al 22/03/2021 (fine periodo verificato)  variazione toponomastica	Comune di Guspini N.C.E.U. - Sez. E foglio 20 particella graffato con i mappali 757 e 758, zona censuaria 1, via Domenico Alberto Azuni n.18, piano T-l, Cat. A/3, Cl. I, Vani 10,5, superficie catastale mq. 256, R.C. €417,56.	

L'identificazione riportata nel pignoramento e nella sua nota di trascrizione ha ad oggetto l'immobile preesistente, pertanto l'identificazione aveva in passato indentificato univocamente l'immobile. Lo scrivente ritiene **non** vi sia incertezza sul bene pignorato.

L'attività di stima ha comportato anche l'aggiornamento in catasto e l'attuale identificazione al catasto fabbricati (NCEU) è:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Guspini	E	20	80	1	Via Domenico Alberto Azuni n.18 Piano S1-T-1	A/2	3	10 vani	Euro: 723,04

Al catasto terreni corrisponde la seguente identificazione:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca
Guspini	520	80	ENTE URBANO		0	6	25

**5) PROCEDA ALL'ACCATASTAMENTO DI FABBRICATI NON ACC....**

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;

Lo scrivente è stato autorizzato all'accatastamento dell'immobile con decreto dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del 07.06.2023.

## 6) INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URB...

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;

## NORMATIVA URBANISTICA

Dalle Tavole e dalle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del PUC del Comune di Guspini il fabbricato in oggetto ricade nella zona "B1 – Completamento residenziale". Inoltre il lotto è assoggettato all'ulteriore prescrizione del Piano Particolareggiato di zona (SOTTOZONA B1 – Con ambiti di tutela). Che per quanto d'interesse alla presente procedura si riferisce che:

- Nella tavola CU2 (Centro Urbano -2) il portale del fabbricato è censito fra le “preesistenti architettoniche con caratteri tradizionali”.
- Nella tavola CU4 (Centro Urbano -4) il portale del fabbricato è censito fra le “presenze architettoniche caratterizzanti” ad arricchire l'itinerario “Case tradizionali e portali”.

La normativa urbanistica per l'edificazione di abitazioni è richiamata all'art. 15 e seguenti delle NTA: *“La zona di Completamento B comprende le aree del centro urbano totalmente o parzialmente edificate, secondo la verifica di sussistenza del rapporto volumetrico previsto dalle vigenti disposizioni di legge, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria. Costituitasi in modo spontaneo attorno al nucleo originario dell'abitato, presenta parti omogenee con caratteri differenziati in relazione all'epoca ed alle modalità della loro costituzione, tali da suggerire la definizione di sottozone omogenee.[...] Le costruzioni possono sorgere a filo strada, ove questa e le caratteristiche delle costruzioni lo consentano, ovvero su allineamenti arretrati già esistenti o concordati col Comune, o su nuovo allineamento arretrato che il Comune intenda imporre. In linea di massima la larghezza stradale sarà di metri 6.00. Le fasce di arretramento saranno sistemate, pavimentate, piantumate e mantenute secondo le indicazioni del Comune e assoggettate a servitù di uso pubblico. Le aree relative potranno essere computate ai fini della*

determinazione della volumetria ammissibile. L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media di quelli preesistenti nella zona, ad eccezione di quella relativa ad edifici che formino oggetto di piani attuativi. Essa comunque è determinata in funzione del numero dei piani ammessi, come indicato nella Tabella dei Tipi Edilizi. Sul fronte strada l'altezza degli edifici non deve superare una volta e mezza la larghezza della strada che fronteggiano. L'altezza minima non potrà essere inferiore a metri 3.60, e sarà misurata piano viabile (o dal marciapiede se esistente) per gli edifici a filo strada, e dal piano di sistemazione del terreno che lo collega con la strada per gli edifici arretrati. Se la costruzione è in arretrato rispetto al filo strada l'altezza massima verrà computata sommando la larghezza della strada con la profondità dell'arretramento. Fanno eccezione gli edifici che formino oggetto di piano esecutivo con previsioni planivolumetriche. La distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere sempre di almeno 10 metri; la distanza minima dai confini non sarà inferiore alla metà della distanza tra i fabbricati (minimo metri 5.00), salvo diverso accordo tra i confinanti depositato in Comune con firme autenticate, ferma restando la distanza minima di cui sopra tra i fabbricati medesimi. Comunque i cortili (esclusi quelli fronte strada) dovranno avere profondità minime mai inferiori a metri 4.00. Il rapporto di copertura si calcola sulla superficie effettiva, rimanente al netto degli arretramenti stradali. E' ammesso l'abbinamento di due o più fabbricati e la costruzione di muri comuni. Le pareti non finestrate avranno distacco minimo di 5.00 metri. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi di parcheggio in misura non inferiore a mq 1.00 per ogni 10 mc di costruzione adibita ad abitazione; tale dotazione si raddoppia per le costruzioni o le parti di costruzioni adibite ad attività produttive, come artigianato, esercizi pubblici, uffici, ecc., [...]Le recinzioni sul fronte strada e verso i passaggi pedonali non potranno superare i 2,20 mt, misurati a partire dalla quota del piano stradale; I muri tra ditte confinanti non potranno superare l'altezza di metri 2,40, misurati a partire dalla quota di spiccatto maggiore quando il terreno presenti un dislivello in corrispondenza delle facce contrapposte della muratura di recinzione. Le coperture dei fabbricati saranno a tetto a due o più falde inclinate con pendenza minima del 25% e imposta non sopraelevata rispetto al piano di estradosso dell'ultimo solaio. E' ammessa la copertura piana (terrazza). Nel caso di coperture piane esistenti, chiuse da parapetto completamente cieco, è ammesso realizzare nuove falde inclinate di copertura (a volume tecnico) con aumento della quota della linea di gronda, ma con soluzione geometrica tale da garantire che il canale di gronda sia completamente interno al prospetto e a quota inferiore della sommità del parapetto esistente. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per un lunghezza inferiore a m. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza (qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile) è consentita la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Per soluzione tecnica inaccettabile s'intende quella per cui, senza la deroga per le distanze minime, non sia possibile raggiungere il 70% della volumetria potenziale riferita all'intera area ed il 40% della superficie coperta del lotto. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luce diretta a distanze inferiori a quelle sopraindicate purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile. La densità fondiaria massima è stabilita secondo le specificazioni di zona riportate nella tabella dei Tipi Edilizi. Non sono ammessi manufatti su pilotis, ma si dovrà prevedere quanto più possibile di conservare le tipologie locali. Negli edifici di nuova costruzione sono consentite le formazioni di patii e di cortili completamente chiusi o aperti su un lato. Nel primo caso la superficie libera dei patii al netto delle proiezioni delle gronde o aggetti non dovrà essere minore di 1/4 della somma delle superfici perimetrali, misurata dal pavimento del patio sino al limite del canale di gronda o del limite delle pareti. La dimensione del lato minimo di superficie libera non sarà inferiore a m. 4,00. E' previsto il caso di costruzione su due piani, purché su non più di due lati per una altezza massima di m 7,00. In questo caso la superficie libera del patio dovrà essere uguale o maggiore ad 1/5 delle superfici prospicienti. Nel caso di predisposizione di Piano Particolareggiato è data a questo strumento urbanistico la facoltà e l'obbligo di reperire al suo interno le aree minime necessarie per fare fronte al maggiore fabbisogno di standards urbanistici causati dall'eventuale aumento di indice. In caso di demolizione di edifici con densità superiore a quelle previste per le singole subzone, la loro ricostruzione

*può superare i limiti di zona fino a un massimo del 70% del volume preesistente, purché previsto dal Piano Particolareggiato.”.*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Guspini è stata estratta copia di:

- Concessione Edilizia n° 18/2005 – Prot. n° 4057 del 09/03/2005 rilasciata in data 18/07/2005 (concessione principale);
- Concessione Edilizia n° 103/2006 – Prot. n° 18148 del 29/11/2006 rilasciata in data 24/09/2007 (variante della C.E principale per realizzazione botola di accesso alla mansarda);
- Concessione Edilizia n° 58/2007 – Prot. n° 9043 del 11/06/2007 rilasciata in data 21/02/2008 (ulteriore variante con incremento volumetrico);

Le concessioni hanno ad oggetto la costruzione di una civile abitazione previa demolizione di rudere con salvaguardia del portale d'accesso al lotto sito lungo via Azuni costituito da ingresso carraio con portico ad arco, censito come “preesistenza tradizionale” e censito nell’elaborato tav. CU2 del PUC di Guspini. Le misure di progetto assentite nelle CC.EE sono le seguenti:

- Lotto di progetto di 708 mq;
- Superficie coperta di 140,01 mq (superficie massima edificabile 424 mq (60% superf. di lotto));
- Volume di progetto 744,20 mc (volume massimo edificabile 2124,00 mc (3,00 mc/mq));
- Altezza massima:
  - seminterrato 2,40 m+ 0,20 m;
  - piano terra 2,70 m – 3,00 m + 0,20 m;
  - mansarda 2,40 m – 3,00 m.
- Superfici a parcheggio: 74,42 mq (in misura di 0,1 mq/ mc di volumetria realizzata);

Dall’accesso agli atti non è stata rinvenuto alcun titolo di agibilità.

Il rilievo ha dato riscontro di una minore volumetria realizzata (711,71 mc contro 744,20 mc) a fronte di una superfici coperta leggermente superiore al concesso (150,55 mq contro 140,01 mq) e la conferma delle altezze. La superficie del lotto è risultata leggermente inferiore (697 mq contro 708).

Nel fabbricato si riscontrano leggere difformità e in particolare nel progetto concesso il bagno è solo uno mentre nell’immobile è presente un secondo bagno realizzato in luogo di un ripostiglio. Questo secondo bagno è comunicante con il soggiorno, mentre in progetto era previsto un disimpegno con una porta di separazione. I muri perimetrali dell’immobile in concessione sono squadrati mentre nell’edificazione seguono l’andamento delle murature perimetrali degli edifici confinanti, per cui la distribuzione interna degli ambienti è leggermente difforme nelle sagome. Nella parere est della cucina è stata realizzata un ulteriore accesso diretto dal cortile ed inoltre la stessa parete è stata realizzata curvilinea. Sulla terrazza non è presente alcun parapetto ed anche il balcone della mansarda ne è privo.

Tutte le difformità riscontrate sono sanabili tramite accertamento di conformità.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato è realizzato in arretramento rispetto al filo stradale ed è costituito da un piano seminterrato, da una porzione di piano terra (cucina, soggiorno e bagno) comunicante a mezzo rampa di scala con un piano rialzato (zona notte: tre camere da letto, bagno e piccolo ripostiglio) che segue il dislivello naturale del terreno tra il fronte est ed ovest (+120 cm circa).



Strutturalmente il fabbricato è costituito, per la parte fuori terra, da una muratura portante perimetrale dello spessore di cm 30-25 realizzata blocchi laterizi tipo Poroton 800; la parte contro terra e le fondazioni sono in calcestruzzo armato ed un vespaio di areazione dello spessore di cm 30 soprastante strato di massetto in calcestruzzo isolano il fabbricato dal suolo. I solai interpiano sono in laterocemento dello spessore di circa 20 cm. Le murature interne sono in laterizio forato da 8 cm ed intonacate a "civile" (premiscelato cementizio) e tinteggiate con pittura a base di calce lavabile. La copertura ha struttura portante in legno e tavolato in legno dello spessore di 2,5 cm posizionati "ad incastro" La copertura in legno è ulteriormente sormontata da pannelli in poliuretano da 3,00 cm, guaina ardesiana impermeabile e coppi laterizi di tipo "tradizionale". Gli esterni sono intonacati con miscela di calce data a frattazzo ma non pitturati, sono inoltre presenti alcuni muri con mattoni faccia a vista. Le soglie di porte ed i davanzali delle finestre sono rifinite con pietre naturali tipo granito. Gli infissi e le porte sono in legno con elementi scuranti tipo persiane. Gli interni hanno pavimenti in cotto e rivestimenti in maiolica decorata nei bagni e nella cucina (sino a circa 2,00 m di altezza). I sanitari sono in vetrochina e gli infissi interni in legno. Gli impianti idrico (in rame) ed elettrico sono sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è ottenuta a mezzo caldaia a gas a camera di combustione esterna posizionata nella veranda dell'ingresso. Il fabbricato è allacciato alla rete idrica e fognaria comunale. Lo scantinato è dotato di pompa sommersa ad attacco automatico per lo smaltimento delle acque meteoriche. L'impianto elettrico ha salvavita e messa a terra. L'impianto di riscaldamento con tubi in rame sottotraccia e radianti a vista sfrutta come centrale termica una stufa a pellet/legno ventilata posizionata nel soggiorno.

## **7) DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ ...**

---

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 presente perizia individua un unico lotto, avente ad oggetto un fabbricato e l'area cortilizia di pertinenza, che si ritiene non ulteriormente frazionabile.

## **8) SE L'IMMOBILE È PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, INDICHI I NOMINATIVI ....**

---

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;

Il lotto in descrizione è pignorato per l'intero.

## **TITOLARITÀ**

---

1000/1000 Piena Proprietà.

**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**

..

---

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

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);

In occasione del sopralluogo dell’8 marzo 2024, l’immobile è risultato occupato dal coniuge separato e dai due figli dell’Esecutato. Medesima informazione è desumibile in atti (deposito di parte del del 25.08.2023). E’ stato inoltre verificata l’esistenza di contratti di conduzione formalmente costituiti tramite accesso agli atti presso l’Agenzia delle Entrate (prot. 72808 del 17.04.2023), che con risposta del 20.04.2023 comunicava che “dall’analisi dei dati presenti in anagrafe tributaria non risultano registrati atti/contratti di locazione/conduzione sull’immobile in esame”.

---

**10) OVE L’IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O ...**

---

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

In atti, deposito del 25.08.2023, è presente l’assegnazione della casa coniugale con provvedimento del 16.03.2018.

---

**11) INDICHI L’ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI .....**

---

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

L’immobile ricade all’interno di un piano particolareggiato del PUC di Guspini ed è assoggettato a tutela. La Concessione Edilizia n° 18/2005 – Prot. n° 4057 del 09/03/2005 rilasciata in data 18/07/2005, prevede il recupero dell’arco e portale d’ingresso in qualità di elemento architettonico caratterizzante (Tav. CU4 del P.U.C. di Guspini).

Non sono stati rinvenuti ulteriori vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

---

**12) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, ....**

---

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;

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici (si allega inventario Terre civiche del Comune di Guspini).

### 13) DETERMINI IL VALORE DELL'IMMOBILE, PROCEDENDO AL .....

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;

#### STIMA

Tenuto conto delle difformità sanabili e dell'edificazione recente (2005/2007) si ritiene idoneo stimare il valore di mercato con il ricorso alla metodologia "sintetico - comparativa", che prevede l'individuazione del valore unitario di superficie commerciale attraverso la comparazione ponderata dei prezzi reperibili sulla piazza di riferimento (Guspini) di immobili aventi caratteristiche "ordinarie" per la piazza, applicando opportuni correttivi per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Per insufficienza di dati sulla piazza di riferimento di Guspini si ritiene percorribile estendere su un'area più ampia l'indagine di mercato. Il valore di mercato di una civile abitazione indipendente con giardino nell'area estesa di Guspini è di € 800,00/m<sup>2</sup>.

La consistenza dell'immobile, come rinvenuto in occasione del sopralluogo, è stata oggetto di precedente trattazione ed è stata precedentemente quantificata con la metodologia delle superfici ragguagliate in 235,44 mq (paragrafo "Consistenza").

Il valore di mercato dell'abitazione unifamiliare è stimato in € 188.351,61 (da € 800,00€/m<sup>2</sup> x in 235,44 m<sup>2</sup>).

I costi per l'accertamento di conformità si quantificano in via speditiva in € 4000,00 comprensivi dei costi tecnici e della sanzione.

Si ritiene applicabile la riduzione del valore di mercato del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si riporta un quadro di sintesi dei valori stimati:

Quadro di sintesi		
Stima civile abitazione unifamiliare	€	188.351,61
Ripristino stato legittimo (-)	-€	4.000,00
Riduzione per assenza garanzia vizi (5%) (-)	-€	9.417,58
<b>Stima totale Lotto</b>	<b>€</b>	<b>174.934,03</b>

Pertanto la stima del lotto in oggetto, dopo defalcazione dei costi di messa in pristino della legittimità dell'immobile dopo defalcazione dell'assenza di garanzia per vizi e arrotondamento è determinata in € **175000,00 (euro CENTOSETTANTACINQUEMILA/00)**.

#### **14) ACQUISISCA INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE .....**

---

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;

#### **SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUNTENZIONE**

---

Non sono stati riscontrati costi con ricorrenze prestabilite e preventivamente computabili, né procedimenti giudiziari in corso aventi ad oggetto il bene pignorato.

#### **15) PREDISPONGA LA CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI .....**

---

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;

La check list (formato excel) dei principali controlli è stata compilata ed è stato redato un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato word, entrambi allegati alla presente.

---

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni,

assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott.