

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Ruolo Esecuzioni n.11/2019 con annessa R.E. n.59/'22

contro: **omissis** - R.E. n.59/'22 **contro:** **omissis**

promosso da: **omissis**

CONSULENZA TECNICA

c.t.u.: ing.Gonario Farci

§ 1.	INGIUNZIONE.....	3
§ 2.	PREMESSA: IL BENE SOGGETTO A PIGNORAMENTO.....	7
§ 3.	RICHIESTA n.1 DELL'INGIUNZIONE - INVIO ALL'ESECUTATO DELL'INFORMATIVA PER IL DEBITORE.	9
§ 4.	RICHIESTE n.2a/e DELL'INGIUNZIONE - INQUADRAMENTO CATASTALE - PROVENIENZA AL VENTENNIO - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO - ATTO DI PROVENIENZA - STATO CIVILE DELL'ESECUTATO.....	9
§ 5.	RICHIESTA n.3 DELL'INGIUNZIONE - DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.	15
§ 6.	RICHIESTA n.4 DELL'INGIUNZIONE - CONFORMITÀ DEL BENE "DI FATTO" RISPETTO A QUELLO DESCRITTO NEL PIGNORAMENTO.....	20
§ 7.	RICHIESTA n.5 DELL'INGIUNZIONE - EVENTUALE NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI.....	21
§ 8.	RICHIESTA n.6 DELL'INGIUNZIONE - UTILIZZAZIONE SECONDO LO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE - LA CONFORMITÀ EDILIZIA E L'AGIBILITÀ.....	21
§ 9.	RICHIESTA n.7 DELL'INGIUNZIONE - POSSIBILITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI	24
§ 10.	RICHIESTA n.8 DELL'INGIUNZIONE - IN CASO DI PIGNORAMENTO PRO QUOTA.....	24
§ 11.	RICHIESTE n.9/10 DELL'INGIUNZIONE - SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO	24
§ 12.	RICHIESTE n.11/12 DELL'INGIUNZIONE - ESISTENZA DI VINCOLI - ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO	25
§ 13.	RICHIESTA n.13 DELL'INGIUNZIONE - STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.....	25
§ 14.	RICHIESTA n.14 DELL'INGIUNZIONE - SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE.....	28
§ 15.	RICHIESTA n.15 DELL'INGIUNZIONE - CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE	28
§ 16.	CONCLUSIONI.....	30

ALLEGATI

AII.A	Rappresentazione grafica dell'immobile allo stato attuale	AII.E	Documentazione del progetto con concessione edilizia
AII.B	Documentazione fotografica	AII.F	Verbale della visita peritale
AII.C	Visura e planimetria catastale	AII.G	Note delle ispezioni ipotecarie
AII.D	Atto di provenienza (atto di acquisto dell'immobile)	AII.H	Certificato dello Stato Civile
AII.I	Atti di compravendita di immobili comparabili		

File .pdf strutturato con segnalibri e richiami ipertestuali: segnalati in colore blu





§ 1. INGIUNZIONE

Con provvedimento del 07/04/2021 il *Giudice Flaminia IELO* ha nominato il sottoscritto professionista quale *consulente tecnico d'ufficio* nel procedimento in oggetto (giuramento mediante procedura telematica del 28/04/2021); incarico esteso alla procedura n.59/2022 con atto del Giudice in data 30/03/2022.

L'incarico è qui di seguito trascritto: “...

1. **provveda** - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
2. 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;
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;
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'art.30 del D.P.R. n.380/2001, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
2.d **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti), segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
2.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.;
3. **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
4. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini)



- e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
5. **proceda** - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; **proceda** ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
6. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46 comma 5° del D.P.R. n.380/2001 e 40 comma 6° della L. n.47/1985 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art.40 della L. n.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'art.40 comma 6° della L. n.47/1985, ovvero dall'art.46 comma 5° del D.P.R. n.380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi** se, ai fini dell'applicazione dell'art.34 D.P.R. n.380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no, per singola unità immobiliare, il 2 per cento delle misure progettuali;
7. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; **proceda**, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 C.P.C., dall'art.846 C.C. e dalla L. n.1078/1940;



9. **accerti** se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori), esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al Giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
10. ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indichi** l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
12. **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
13. **determini** il valore dell’immobile, procedendo al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
14. **acquisisca** informazioni sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
15. **predisponga** la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all’art.567, 2° comma C.P.C. e sugli altri dati necessari alla procedura, e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

Dispone, inoltre, che l’esperto:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);
- c) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d’accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le



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

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



§ 2. PREMESSA: IL BENE SOGGETTO A PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento (trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio provinciale "Territorio" Cagliari, dell'Agenzia delle Entrate - ex Conservatoria dei RR.II. - in data 17/01/2019 n.19, reg.gen.1712 reg.part.1397) riguarda il bene immobile così descritto:

“ in Comune di Sardara: Appartamento ad uso di civile abitazione non di lusso, Piazza San Gregorio n.4, sviluppatosi su piano terreno e piano primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, salotto, una camera, andito, locale di sgombero, due ripostigli, bagno, antibagno, lavanderia, con annesso cortile antistante e retrostante (su cui insiste un locale ad uso ripostiglio) al piano terreno e di tre camere, andito, studio, due ripostigli, sala hobby e terrazza al piano primo, nell'insieme confinante con proprietà eredi ****omissis****, con proprietà eredi ****omissis**** e con proprietà ****omissis****, salvo se altri, censito al Catasto dei fabbricati al F.26, Mapp. 1226, sub.1, Cat. A/2, Classe 6, vani 12,5, r.c. € 645,57 ”.

La visita peritale ha confermato la corrispondenza degli estremi catastali, citati nell'atto di pignoramento, con l'immobile.

Si segnala che l'immobile pignorato non confina con pubbliche vie e l'accesso ad esso avviene attraverso un cortile - identificato in Catasto come sub.3 - *in comune* con la proprietà identificata al sub.2.

Ma il sub.3 ('passaggio in comune' necessario per accedere alla proprietà pignorata) **non è oggetto di pignoramento.**

Il debitori sono:

- procedura esecutiva 11/2019: ****omissis**** (cod. fisc.****omissis****);
- procedura esecutiva 59/2022: ****omissis**** (cod. fisc.****omissis****) ed ****omissis**** (cod. fisc.****omissis****).

Il bene è **pignorato per intero**: considerando accorpate le due procedure esecutive 11/2019 e 59/2022; nello specifico:



- quote di **piena proprietà (5/9)** e di **nuda proprietà (4/9)** in capo al debitore (di cui alla procedura esecutiva 11/2019);
- **quota di usufrutto (4/9) in capo ai terzi chiamati in causa** (terzi datori di ipoteca: ****omissis**** ed ****omissis****).

****omissis**** gode della **piena proprietà** del bene per 5/9 e della **nuda proprietà** del bene per 4/9; ****omissis**** ed ****omissis**** godono dell'**usufrutto** del bene ciascuno per 2/9.

Quanto precede in virtù di:

- **accettazione tacita di eredità**: trascritta ai nn.18038/12225 in data 14/04/2006; a favore di ****omissis**** (2/9 di proprietà del bene), ****omissis**** (2/9 di proprietà del bene) ed ****omissis**** (2/9 di proprietà del bene) e contro ****omissis****;
- **atto di compravendita di 7/9 della nuda proprietà del bene** (rif. Allegato D): a rogito notaio Enrico Dolia del 24/03/2006 rep.159423 racc.29562, trascritto a Cagliari il 14/04/2006, reg.gen.18037 reg.part.12224;

si precisa che a pag.3 della '*certificazione notarile sostitutiva*' - prodotta dal soggetto precedente nella procedura n.11/2019 - è detto che ****omissis**** diventa piena proprietaria dell'immobile alla morte della madre (****omissis****) avvenuta in data 06/12/2006.

Gli **estremi catastali** dell'immobile pignorato sono (rif. Allegato C, contenente la **visura** e la **planimetria catastale**):

Catasto Fabbricati, Comune di Sardara

Foglio 26, Particella 1226, Sub.1, Categoria A2, Classe 6, Consistenza 12,5 vani, Superficie Catastale totale 345 mq (totale escluse aree scoperte 314 mq), rendita 645,57 €, indirizzo piazza San Gregorio n.4 piano: T-1.



**§ 3. RICHIESTA n.1 DELL'INGIUNZIONE - INVIO ALL'ESECUTATO
DELL'INFORMATIVA PER IL DEBITORE.**

L'informativa per il debitore - secondo lo schema predisposto dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari - è stata trasmessa all'esecutato ed al legale di parte.

**§ 4. RICHIESTE n.2a/e DELL'INGIUNZIONE - INQUADRAMENTO CATASTALE -
PROVENIENZA AL VENTENNIO - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NEL
VENTENNIO - ATTO DI PROVENIENZA - STATO CIVILE DELL'ESECUTATO.**

Si è verificata - prima di ogni altra attività - la completezza della documentazione agli atti, con specifico riferimento al 2° c. dell'art.567 del Codice di Procedura Civile ¹.

Il Ctu ha provveduto ad espletare le dovute ricerche presso l'*Ufficio del Catasto* (rif. **Allegato C**) e presso l'*Ufficio dei Registri Immobiliari* (rif. **Allegato G**), al fine di documentare e verificare la *situazione catastale* e quella delle *trascrizioni* e delle *iscrizioni pregiudizievoli*.

Agli atti è presente il *certificato notarile*; le ricerche svolte dal Ctu, presso i suddetti uffici, non hanno evidenziato elementi diversi da quelli in esso contenuti.

Si segnala che - contrariamente a quanto attesta la certificazione notarile della procedura 11/'19 - l'immobile pignorato non risulta nella piena proprietà della debitrice ****omissis****, essendo intestato in usufrutto per 4/9 a terzi (****omissis**** e ****omissis****).

Con la procedura annessa (59/'22) a quella originaria (11/'19) il bene viene pignorato per intero.

A pag.3 della relazione notarile è detto che la ****omissis**** diventa piena proprietaria dell'immobile alla morte della madre (****omissis****); ma a pag.2 è detto che la ****omissis**** acquista la nuda proprietà non solo dalla

¹ Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.



madre, ma anche dai fratelli (**omissis** e **omissis**). Inoltre nel certificato è scritto che la madre muore nel 2006; ma nulla si dice dei fratelli.

Questa incongruenza è stata segnalata dal Ctu al Giudice (23 Settembre 2021); successivamente il precedente ha instaurato la procedura esecutiva immobiliare R.Es. n.59/2022, avente ad oggetto le quote di usufrutto nella titolarità dei terzi datori di ipoteca.

Presso l'Archivio Notarile si è tratta copia dell'atto di provenienza (rif. **Allegato D**).

INQUADRAMENTO CATASTALE AL VENTENNIO

Gli **estremi catastali** dell'immobile pignorato sono (rif. **Allegato C**, contenente la **visura** e la **planimetria catastale**):

Catasto Fabbricati, Comune di Sardara

Foglio 26, Particella 1226, Sub.1, Categoria A2, Classe 6, Consistenza 12,5 vani, Superficie Catastale totale 345 mq (totale escluse aree scoperte 314 mq), rendita 645,57 €, indirizzo piazza San Gregorio n.4 piano: T-1.

L'immobile pignorato è descritto sommariamente nel capitolo 2.

PROVENIENZA AL VENTENNIO

- **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** (rif. All.G "Note delle ispezioni ipotecarie": nota 1)
trascrizione: *a Cagliari il 05/04/2002 reg.gen. n.17054 reg.part. n.13598*
bene in oggetto: *immobile che coincide con quello pignorato*
porzione del bene: *intera*
a favore di: ***OMISSIS*** (cod.fisc. ***OMISSIS***) per il diritto di *proprietà* nella quota di *3/18*; ***OMISSIS*** (cod.fisc. ***OMISSIS***) per il diritto di *proprietà* nella quota di *2/18*; ***OMISSIS*** (cod.fisc. ***OMISSIS***) per il diritto di *proprietà* nella quota di *2/18*; ***OMISSIS*** (cod.fisc. ***OMISSIS***) per il diritto di *proprietà* nella quota di *2/18* .
contro: ***OMISSIS*** (cod.fisc. ***OMISSIS***) per il diritto di *proprietà* nella quota di *1/1*.



osservazioni: Sezione B - Immobili Unità negoziale n.1 - immobile n.1.

○ **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** (rif. All.G "Note delle ispezioni ipotecarie": nota 2)

trascrizione: *a Cagliari il 14/04/2006 reg.gen. n.18038 reg.part. n.12225*

bene in oggetto: *immobile che coincide con quello pignorato*

porzione del bene: *intera*

a favore di: ****OMISSIS**** (cod.fisc. ****OMISSIS****) per il diritto di *proprietà* nella quota di 3/9; ****OMISSIS**** (cod.fisc. ****OMISSIS****) per il diritto di *proprietà* nella quota di 2/9; ****OMISSIS**** (cod.fisc. ****OMISSIS****) per il diritto di *proprietà* nella quota di 2/9; ****OMISSIS**** (cod.fisc. ****OMISSIS****) per il diritto di *proprietà* nella quota di 2/9.

contro: ****OMISSIS**** (cod.fisc. ****OMISSIS****) per il diritto di *proprietà* nella quota di 1/1.

osservazioni: con l'atto che si trascrive i signori ****OMISSIS****, ****OMISSIS**** , ****OMISSIS**** e ****OMISSIS**** hanno accettato l'eredità del signor ****OMISSIS**** compiendo un atto che, ai sensi dell'art.476 del codice civile, presuppone necessariamente la loro volontà di accettare e che non avrebbero avuto diritto di compiere se non quali eredi.

○ **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** (rif. All.G "Note delle ispezioni ipotecarie": nota 3)

trascrizione: *a Cagliari il 04/05/2006 reg.gen. n.19989 reg.part. n.13457*

bene in oggetto: *immobile che coincide con quello pignorato*

porzione del bene: *intera*

a favore di: ****OMISSIS**** (cod.fisc. ****OMISSIS****) per il diritto di *proprietà* nella quota di 3/9; ****OMISSIS**** (cod.fisc. ****OMISSIS****) per il diritto di *proprietà* nella quota di 2/9; ****OMISSIS**** (cod.fisc. ****OMISSIS****) per il diritto di *proprietà* nella quota di 2/9; ****OMISSIS**** (cod.fisc. ****OMISSIS****) per il diritto di *proprietà* nella quota di 2/9.



contro: ****OMISSIS**** (cod.fisc. ****OMISSIS****) per il diritto di *proprietà* nella quota di *1/1*.

○ **ATTO DI COMPRAVENDITA** (rif. All.G “Note delle ispezioni ipotecarie”: nota 4)

trascrizione: *a Cagliari il 14/04/2006 reg.gen. n.18037 reg.part. n.12224*

bene in oggetto: *immobile che coincide con quello pignorato*

porzione del bene: *intera*

a favore di: ****OMISSIS**** (cod.fisc.****OMISSIS****) per il diritto di *nuda proprietà* nella quota di *7/9* .

contro: ****OMISSIS**** (cod.fisc.****OMISSIS****) per il diritto di *nuda proprietà* nella quota di *3/9*; ****OMISSIS**** (cod.fisc. ****OMISSIS****) per il diritto di *nuda proprietà* nella quota di *2/9*; ****OMISSIS**** (cod.fisc. ****OMISSIS****) per il diritto di *nuda proprietà* nella quota di *2/9*.

osservazioni: *la vendita è stata fatta dalla signora ****OMISSIS**** (in ragione di una quota ideale pari ad 1/3 pro indiviso della nuda proprietà, con riserva del diritto di usufrutto vita sua natural durante) e dai signori ****omissis**** e ****omissis**** (in ragione di una quota ideale pari a 2/9 ciascuno della nuda proprietà, in ragione del fatto che il diritto di abitazione sull'immobile compete alla signora ****omissis****); quale ulteriore corrispettivo di alienazione la signora ****omissis**** si è obbligata a prestare in favore della signora ****omissis**** assistenza materiale morale in genere, secondo le esigenze e le abitudini della medesima signora ****omissis**** e nei limiti delle capacità economiche della signora ****omissis****.*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

○ **IPOTECA VOLONTARIA** (rif. All.G “Note delle ispezioni ipotecarie”: nota 5)

trascrizione: *a Cagliari, in data 25/03/2006 reg.gen.14244 reg.part.2078*

bene in oggetto: *immobile che coincide con quello pignorato*

porzione del bene: *intera*

a favore di: ****OMISSIS**** *s.p.a.* (cod. fisc.00799960158)



contro: ****OMISSIS**** (cod.fisc.****OMISSIS****) per il diritto di *proprietà*
nella quota di 2/9; ****OMISSIS**** (cod.fisc.
****OMISSIS****) per il diritto di *proprietà* nella quota di 3/9;
****OMISSIS**** (cod.fisc.****OMISSIS****) per il diritto di *proprietà*
nella quota di 2/9; ****OMISSIS**** (cod.fisc.****OMISSIS****) per il
diritto di *proprietà* nella quota di 2/9.
****omissis**** (cod.fisc. ****omissis****) **debitore non datore di**
ipoteca.

osservazioni: *concessione a garanzia di mutuo condizionato di 213.000 € da restituire in anni 20, con ipoteca per 319.500 €.*

○ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** (rif. All.G “Note delle ispezioni ipotecarie”: nota 6)

trascrizione: *a Cagliari, in data 17/01/2019, reg.gen. 1712 reg.part. 1397*
bene in oggetto: *immobile che coincide con quello pignorato*
porzione del bene: *intera*
a favore di: ****OMISSIS**** s.p.a. (cod. fisc. ****OMISSIS****) per il diritto di
proprietà nella quota di 1/1
contro: ****OMISSIS**** (cod.fisc.****OMISSIS****) per il diritto di *proprietà*
nella quota di 1/1.

osservazioni: *Atto esecutivo n.6730/2018 del Tribunale di Cagliari, notificato il 31/12/2018, in virtù del quale, ai signori ****OMISSIS**** e ****OMISSIS**** , è stato ingiunto in forza del precetto notificato in data 24/11 e 7/12/2018 il pagamento della somma di €.117.974,97 alla data del 22/02/2018, oltre agli interessi maturati e maturandi, le spese di notifica, nonché con il presente adempimento, si intende sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione, l'unità immobiliare meglio descritta nell'atto di pignoramento nonché nel quadro B immobili del presente adempimento.*



○ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** (rif. All.G “Note delle ispezioni ipotecarie”: nota 7)

trascrizione: *a Cagliari, in data 08/03/2022, reg.gen. 6902 reg.part. 4953*

bene in oggetto: *immobile che coincide con quello pignorato*

porzione del bene: *intera*

a favore di: ***omissis** s.p.a. (cod. fisc. .**OMISSIS**) per il diritto di usufrutto nella quota di 4/9*

contro: ***omissis** (cod. fisc.**OMISSIS**) ed **omissis** (cod. fisc.**OMISSIS**) ****OMISSIS**** (cod.fisc.**OMISSIS**) per il diritto di usufrutto nella quota di 2/9 ciascuno.*

osservazioni: *Atto esecutivo n. 257/ 2022 del Tribunale Di Cagliari, notificato a: - Sanna Giafranco o Gian Franco a proprie mani in data 02/02/2022; - **OMISSIS** in data 07/02/2022 per compiuta giacenza; in virtù del quale ai sig.ri **OMISSIS** o **OMISSIS** e **OMISSIS** è stato ingiunto in forza del precetto notificato in data 14 - 26/12/2021 il pagamento della somma di euro 199.290,85 alla data del 19/11/2021 oltre agli interessi maturati e maturandi, le spese di notifica, nonché ogni altra somma dovuta in forza della presente procedura esecutiva, sino al saldo. Con il presente adempimento, si intende sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione, l'unità immobiliare meglio descritta nell'atto di pignoramento nonché nel quadro B immobili del presente adempimento.*

ATTO DI PROVENIENZA

Accettazione tacita di eredità: trascritta ai nn.18038/12225 in data 14/04/2006; a favore di ***omissis*** (2/9 di proprietà del bene) e contro ***OMISSIS*** ;

- **atto di compravendita di 7/9 della nuda proprietà del bene** (rif. Allegato D): a rogito notaio Enrico DOLIA del 24/03/2006 rep.159423 racc.29562, trascritto a Cagliari il 14/04/2006, reg.gen.18037 reg.part.12224;

si precisa che a pag.3 della ‘*certificazione notarile sostitutiva*’ - prodotta dal soggetto precedente - è detto che ***omissis*** diventa piena proprietaria dell'immobile alla morte della madre (Bonaria Ortu) avvenuta in data 06/12/2006.

STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI



All'Ufficio dello Stato Civile l'esecutata risulta non coniugata (stato libero), inoltre risulta iscritta nella famiglia anagrafica composta con altra persona; il '*Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia*' - riportato nell'**Allegato H** - attesta che l'immobile è residenza di questa famiglia.

§ 5. RICHIESTA n.3 DELL'INGIUNZIONE - DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.

Si veda la **documentazione grafica** (allegato A) e la **documentazione fotografica** (allegato B), prodotte a completamento della relazione tecnica.

L'**immobile pignorato** è indicato schematicamente nel capitolo 2 e più dettagliatamente descritto nel prosieguo.

Descrizione delle condizioni al contorno dell'immobile

L'immobile pignorato è una palazzina sviluppata su due piani, dotata di un cortile e separata dalla pubblica via da un passaggio in comune con altra proprietà; ubicata nel margine orientale del centro storico: un contesto residenziale, con prevalenza di costruzioni basse.

A distanza pedonale sono presenti alcuni servizi di urbanizzazione secondaria (asilo, scuola elementare, scuola media, negozi di generi alimentari e di beni di prima necessità); la rete viaria è comoda e la posizione dell'immobile consente di raggiungere facilmente gli assi stradali extraurbani.

Il contorno urbano è interessato da ridotto traffico veicolare ed è vissuto da una bassa percorrenza di pedoni; lo spazio disponibile per 'parcheggio libero' delle autovetture è scarso; la densità edilizia è media; sono presenti pochi 'spazi di relazione': quali piazze e zone verdi;



ma quello su cui si affaccia il cortile di proprietà è particolarmente ‘pittoresco’: in quanto caratterizzato dalla presenza della trecentesca chiesetta dedicata a San Gregorio, uno dei monumenti gotici più integri e significativi dell’isola.



Complessivamente lo sviluppo urbanistico ed edilizio che si è attuato nella zona ha conferito alla stessa un **livello di qualificazione ambientale medio**.



La Piazza San Gregorio e l'accesso all'immobile al civico 4.



Il rilievo e la restituzione grafica

I luoghi interessati dalla consulenza tecnica sono stati oggetto di rilievo metrico - che ha confermato la sostanziale rispondenza dello stato dei luoghi con il progetto assentito - e fotografico - per documentare i luoghi con immagini -.

Descrizione dell'immobile pignorato

L'immobile pignorato è una palazzina sviluppata su due piani, dotata di un cortile e separata dalla pubblica via da un passaggio in comune con altra proprietà; un lotto compreso in un tassello urbano, nel quale la costruzione è in continuità con le costruzioni dei lotti limitrofi.

L'impianto originario della costruzione è quello di una casa padronale, databile al XIX secolo; sono infatti presenti dei manufatti - un arco in pietra lavorata ed una nicchia muraria bordata da modanature lapidee - che rimandano a quel periodo.

In termini commerciali: la tipologia è quella di un *immobile indipendente*, composto da due *abitazioni semindipendenti* (raccolte in un ambito di caratteristiche prettamente familiari), sviluppate su due piani distinti: una dotata di cortile posteriore esclusivo ed entrambe raggiungibili da un ampio cortile in comune.

Gli **estremi catastali** dell'immobile sono stati riportati nei precedenti capitoli 2 e 3.

La definizione dei **confini** del bene è riportata nel disegno del rilievo.

La *superficie coperta* (ossia la superficie dell'immobile racchiusa dal filo esterno dei muri perimetrali di proprietà e dal filo passante per la mezzeria dei muri in comproprietà) - in altri termini il *sedime* del fabbricato - è pari a **171,5 mq**; la *superficie utile* (ossia la superficie calpestabile) è pari a **197,6 mq** (103,2 mq appartamento p.t. + 94,4 mq appartamento 1° p.); l'*altezza utile* degli ambienti (ossia l'altezza pavimento/soffitto) è minimo **2,7 m**.



L'immobile è dotato di un **cortile posteriore** - ampio **31,9 mq** (di pertinenza esclusiva dell'appartamento al piano terra) - e di un **cortile anteriore** ampio **255,9 mq**: in comune con i due appartamenti.

L'appartamento al piano terra si sviluppa con plurimi accessi dal cortile: situazione che non consente di identificare un 'nucleo unitario' di ingresso all'abitazione; la *zona giorno / cucina* è ampia e priva di porte di separazione; la *zona notte* consta di una / due camere da letto.

L'appartamento al piano superiore è dotato di una *zona giorno* separata dalla *zona pranzo / cucina*; la *zona notte* consta di una camera da letto.

Il nucleo originario del fabbricato è databile alla metà del XIX secolo; l'ultima ristrutturazione importante è del 2010.

LA STRUTTURA PORTANTE

La **struttura portante** è in muratura (prevalentemente lapidea, databile al XIX secolo); i solai sono in laterocemento (realizzati con la ristrutturazione eseguita negli anni 2006/'10); le coperture dovrebbero essere state ricostruite parte con struttura lignea e parte in laterocemento, comunque coperte con manto in tegole tradizionali; i divisori interni sono realizzati con elementi in laterizio; le pareti ed i soffitti sono intonacati con rasatura al civile e tinteggiati; le pareti esterne sono tinteggiate.

GLI ESTERNI

Le strutture e gli apparati esterni della palazzina presentano uno stato di conservazione buono ed un aspetto ordinato; alcuni episodi avrebbero necessità di manutenzione.

Il cortile anteriore, in prevalenza piantumato, risulta da tempo non curato.



GLI INTERNI

Posto che la configurazione planimetrica di un *immobile storico* è limitata nelle modifiche realizzabili alle strutture portanti, la funzionalità raggiunta attraverso le opere di ristrutturazione eseguite nel 2010 lascia - soprattutto al piano superiore - alcune perplessità:

- contrariamente a quanto indica la legenda della planimetria di progetto, al piano terra la *zona ingresso/sala* dovrebbe essere vissuta come *'camera da letto'*: altrimenti la casa avrebbe a disposizione solo una camera da letto;
- al piano superiore: la *zona giorno* è separata dalla *zona pranzo* ed è presente una sola camera da letto;

di fatto - secondo la planimetria del progetto assentito - l'intero immobile godrebbe solo di due camere da letto; è evidente che la previsione sia poco adatta per le normali aspettative di utilizzo di un bene di questo tipo.

I vani che si affacciano sul cortile posteriore hanno il piano di calpestio più basso di quello del cortile; pertanto le finestrate risentono di questa situazione poco piacevole.

Nella scala della zona giorno dell'appartamento al piano terra risulta murato il vano di sbarco al piano superiore.

I materiali usati per le **finiture interne** sono di buona qualità.

Gli appartamenti si presentano, in generale, curati.

Caratteristiche comuni ai vani dell'immobile

Soffitti: intonacati e tinteggiati.

Pareti: rasate e tinteggiate.

Pavimenti: in monocottura di ceramica, di due tipi diversi, ma uniforme nei piani.

Pareti degli ambienti di servizio: rivestite in piastrelle di ceramica.

Serramenti interni: porte in legno tamburato ed impiallacciato; talune con pannelli in vetro.

Serramenti esterni: finestre e portefinestre in legno; pannellature in vetrocamera; oscuramento con scurini.

Sanitari: in vetrochina bianca; rubinetteria per erogazione di acqua fredda e calda in ottone cromato, con



distribuzione miscelata; acqua calda prodotta da scaldabagno.

Impianto elettrico: incassato con punti luce, interruttori e prese di corrente.

Impianto idrico e di smaltimento delle acque: incassato.

Impianto di condizionamento termoambientale: presente solo al piano superiore (limitato alla zona pranzo).

GIUDIZIO SULL'IMMOBILE

L'immobile valutato nella sua complessità - contesto urbano e condizioni di stato: in esterni (palazzina e cortile) ed in interni -, si ritiene possa interessare e soddisfare un **ridotto bacino di utenti**.

Quella che in origine doveva essere una casa padronale (quindi con ampi spazi di abitazione e di servizio, adatti alle peculiarità del XIX secolo) è stata divisa in due unità residenziali (in seguito alla ristrutturazione 2006/'10): dotate ciascuna di una sola camera da letto, prive di posto auto e prive di un cortile esclusivo.

L'immobile ristrutturato in siffatti modi appare meglio destinato alle esigenze di un'unica famiglia, piuttosto che alle esigenze di due famiglie indipendenti (da queste considerazioni deriva il giudizio di *indivisibilità dell'immobile*, espresso di seguito).

L'immobile - che si mostra ristrutturato con una certa attenzione - può essere vissuto da subito (accettando i limiti espressi nel paragrafo di commento degli "interni"); sarebbero opportuni alcuni, non importanti, interventi di manutenzione.

§ 6. RICHIESTA n.4 DELL'INGIUNZIONE - CONFORMITÀ DEL BENE "DI FATTO" RISPETTO A QUELLO DESCRITTO NEL PIGNORAMENTO

Svolti l'esame della documentazione agli atti e la visita peritale, si attesta la conformità del bene "di fatto" rispetto a quello descritto nel pignoramento solo in ordine: agli aspetti principali (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini), all'involucro murario esterno e di copertura; in quanto si rileva che - nel 2010, in seguito all'esecuzione di 'opere interne di



ristrutturazione' - vennero apportate delle modifiche alla configurazione degli interni: variando quelli descritti nel pignoramento.

§ 7. RICHIESTA n.5 DELL'INGIUNZIONE - EVENTUALE NECESSITÀ DI VARIAZIONI CATASTALI

La situazione catastale indicata negli atti del procedimento immobiliare corrisponde alla situazione catastale rilevata presso l'Ufficio del Catasto (rif. **Allegato C**: visura e planimetria catastale; richieste dal Ctu), **a meno di difformità interne** nella configurazione di taluni ambienti: in quanto le opere di ristrutturazione operate nell'immobile nel 2010 non vennero denunciate in Catasto.

§ 8. RICHIESTA n.6 DELL'INGIUNZIONE - UTILIZZAZIONE SECONDO LO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE - LA CONFORMITÀ EDILIZIA E L'AGIBILITÀ

L'immobile - secondo la zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale - è ubicato nella **zona A** (centro storico); e secondo il Piano Particolareggiato del Centro Storico [1987] in **ambito A2** (risanamento conservativo), oltre che nell'ambito di '*ristrutturazione edilizia guidata*' del nuovo Piano Particolareggiato del Centro Storico [adottato nel Novembre 2020] (immobile identificato con il n.45.15).

Al fine di valutare la conformità edilizia dell'immobile, sono state svolte le dovute ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

E' stata reperita (rif. **Allegato E**): la **concessione edilizia** n.8 del 06/02/2007.



In loco è stata svolta la verifica del rispetto delle previsioni contenute nel progetto assentito; sono state rilevate delle **situazioni di incongruenza non sanabili, soggette a demolizione**; di seguito indicate:

- a) n.1 manufatto nel cortile posteriore: ampliamento volumetrico della zona servizi (circa 4 mq; 12 mc) in struttura muraria, coperto con solaio;
- b) n.1 manufatto nel cortile anteriore: tettoia a copertura di zona con forno (circa 12 mq); pilastri, travi e tavolato in legno, tegole tradizionali; (di profondità 2,6 m; peraltro maggiore a quanto prevede l'art.43 del Regolamento Edilizio: “*Non costituiranno volume, né superficie coperta, i loggiati per una profondità massima di metri 2,00. La parte eccedente i metri 2,00, viceversa costituirà volume.*”);

questi aspetti costituiscono un **abuso edilizio volumetrico**: in quanto il *Piano Particolareggiato del Centro Storico* [1987] - in ‘ambito A2’, quello in cui ricade l’immobile in argomento - non contempla la possibilità di realizzare nuovi volumi, ma esclusivamente di operare su volumi esistenti; pertanto è necessario eseguire la demolizione di questi manufatti. Il costo complessivo di queste opere di demolizione lo si stima in circa 11.500 € (sulla base del prezzario regionale 2022, comprendendo i costi di smaltimento e le spese tecniche ed amministrative).

Si segnala inoltre che la configurazione degli interni presenta lievi difformità da quella rappresentata nella planimetria del progetto approvato: variazioni che non incidono su aspetti di tipo volumetrico o su aspetti che alterino il rispetto dei parametri igienico sanitari richiesti dalla normativa; aspetti sanabili con un *accertamento di conformità* (art.36 DPR n.380/2001). Il costo complessivo di questa pratica (comprese le spese tecniche) lo si stima in circa 3.500 €.

Il **cortile posteriore** presenta una diversa conformazione rispetto al disegno di progetto - una maggiore ampiezza (circa 10 mq) -; l’incongruenza è stata indicata dal Ctu nel disegno



presente negli allegati (potrebbe trattarsi di un errore progettuale, da correggere con *accertamento di conformità*).

Non è stato reperito il certificato di abitabilità (non risulta nella pratica comunale).

In merito si segnala che - nel progetto assentito, per taluni ambienti della casa - non vengono rispettati i parametri di aeroilluminazione stabiliti dal *Decreto Ministeriale del Luglio 1975* (Ministero della Sanità, altezza minima e requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione).

Questo aspetto - secondo le motivazioni addotte dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (nei confronti delle quali il Ctu nutre delle perplessità) - dovrebbe essere giustificato dalla deroga presente nell'*art.56 del Regolamento Edilizio*: relativa alle finestre di immobili ricadenti nel centro storico.

Art.56 - NORME COMUNI A TUTTI I VANI ABITABILI: FINESTRE, ALTEZZA, SUPERFICI: in tutti i vani abitabili la superficie delle finestre dovrà essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, con un minimo di mq. 0.80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Tale disposizione non si applica nella zona del centro storico ed in tutte le costruzioni che hanno le caratteristiche tipiche delle architetture locali originarie. In tal caso sarà installato un'idonea aspiratore per aerare gli ambienti.

Il costo delle attività di sanatoria ammonta a circa **15.000 €** (11.500 € demolizione dei due manufatti abusivi presenti nei cortili; 3.500 € accertamento di conformità): verrà **decurtato dalla stima del valore di mercato**.



**§ 9. RICHIESTA n.7 DELL'INGIUNZIONE - POSSIBILITÀ DI VENDITA IN PIÙ
LOTTI**

Si ritiene che non sussistano le condizioni per porre in vendita il bene pignorato in più lotti.

**§ 10. RICHIESTA n.8 DELL'INGIUNZIONE - IN CASO DI PIGNORAMENTO PRO
QUOTA**

Il bene in argomento non è pignorato pro quota.

Come detto nel precedente capitolo 9, si ritiene che il bene non sia comodamente divisibile.

**§ 11. RICHIESTE n.9/10 DELL'INGIUNZIONE - SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O
OCCUPATO**

L'immobile pignorato è libero, non abitato.

L'immobile non è dato in locazione a terzi, né lo è alcuna sua parte.



§ 12. RICHIESTE n.11/12 DELL'INGIUNZIONE - ESISTENZA DI VINCOLI - ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sull'immobile pignorato non grava alcun tipo di vincolo - di inalienabilità o di indivisibilità - di carattere artistico, storico o alberghiero.

Né su esso gravano diritti quali censo, livello o uso civico.

La parte esecutata è proprietaria del bene pignorato in virtù di:

- **accettazione tacita di eredità:** trascritta ai nn.18038/12225 in data 14/04/2006; a favore di ****omissis**** (2/9 di proprietà del bene), ****omissis**** (2/9 di proprietà del bene) ed ****omissis**** (2/9 di proprietà del bene) e contro ****omissis**** ;
- **atto di compravendita di 7/9 della nuda proprietà del bene** (rif. **Allegato D**): a rogito notaio Enrico Dolia del 24/03/2006 rep.159423 racc.29562, trascritto a Cagliari il 14/04/2006, reg.gen.18037 reg.part.12224;

si precisa che a pag.3 della '*certificazione notarile sostitutiva*' - prodotta dal soggetto precedente nella procedura n.11/2019 - è detto che ****omissis**** diventa piena proprietaria dell'immobile alla morte della madre (****OMISSIS****) avvenuta in data 06/12/200.

§ 13. RICHIESTA n.13 DELL'INGIUNZIONE - STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Metodologie estimative

Stimare un bene significa esprimere un giudizio di valore sul bene. Questo giudizio è una previsione fondata su giudizi di equivalenza tra beni economici. Questa equivalenza è impostata sulla comparazione ed è basata su termini statistici e di matematica finanziaria.

Per *valore di mercato* o *valore commerciale* di un bene si intende la più probabile quantità di denaro con cui in un atto di compravendita può essere scambiato il bene.

I diversi metodi usati per effettuare una stima sono accomunati da una stessa base concettuale che risiede nella comparazione. La comparazione viene portata avanti considerando dei beni campione, i quali devono



essere confrontabili con il bene in esame, quindi analoghi al bene oggetto di stima (analogie tipologiche, strutturali, dimensionali) e devono essere di prezzo noto (prezzo riferito al tempo ed al luogo oggetto della stima); i parametri di comparazione devono essere capaci di qualificare il bene campione in relazione allo scopo della stima.

I *metodi di comparazione* possono essere *diretti (sintetici)* o *indiretti (analitici)*: si distinguono per il modo in cui viene operato il confronto.

Il *metodo di comparazione diretto* raffronta in modo esplicito ed immediato parametri rappresentativi delle capacità economiche e produttive dei beni a confronto.

Il *metodo di comparazione indiretto* effettua la comparazione tra parametri che, opportunamente elaborati, consentono di pervenire al più probabile valore del bene economico.

Stima diretta

Si è ritenuto opportuno valutare l'immobile in argomento con il criterio della stima diretta.

Valutato il mercato immobiliare per beni analoghi in Sardara, tenuto conto delle caratteristiche di comparazione e delle peculiarità dell'immobile (rif. Capitolo 4, in particolare le pagg.15/20), si è stabilito congruo il valore a metro quadrato di superficie commerciale in euro 840 (840 €/mq).

Per avere indicazioni sui valori correnti nel mercato sardarese di beni con caratteristiche analoghe all'immobile in argomento, sono state fatte delle ricerche con software dedicati alla ricerca di 'beni comparabili di prezzo noto' - ossia attestato da atto pubblico di compravendita -, e presso enti ed agenzie immobiliari locali; le indicazioni di queste ultime sono state poi vagliate, al fine di considerare le sole ritenute attendibili. In particolare: Osservatorio Prezzi degli Immobili dell'Agenzia del Territorio, Immobiliare Gabetti in Sanluri, Studio Immobiliare Andrea Onali, altre; bollettini cartacei ed on line.

In particolare sono state **reperate tre recenti compravendite di immobili similari** - per quanto possibile, essendo più modesti - all'immobile oggetto di perizia; si riportano i dati:

- Via G.Tuveri n.16 - F 26 Map 69 sub.1 cat.A2 ~ 199 mq commerciali - costruzione ante 1967 >>>
135.000 € (set 2022), corrispondente a ~680 €/mq - rif. Allegato I;



- Via Umbria n.5 - F 26 Map 5101 cat.A2 ~ 308 mq commerciali - costruzione ante 1967 >>> **200.000 €** (giu 2020), corrispondente a ~**650 €/mq** - rif. **Allegato I**;
- Via Petrarca n.6 - F 26 Map 2814 ~ 133 mq commerciali - costruzione ante 1967 >>> **105.000 €** (giu 2022), corrispondente a ~**790 €/mq** - rif. **Allegato I**;

I valori di mercato tratti da questi atti notarili sono congruenti con i riferimenti commerciali che si possono trarre nel **mercato immobiliare sardaese**; in esso immobili analoghi a quello in argomento - ristrutturati e normalmente fruibili - hanno un costo vendita compreso tra 700 e 900 €/mq.

La *superficie commerciale* - nel caso in oggetto - è uguale alla superficie lorda (ossia la superficie coperta, descritta in precedenza - rif. Capitolo 4 - ed indicata nell'allegato grafico: 307,6 mq), più una quota della superficie del cortile.

La letteratura tecnica è solita usare tale metodo per poter fare riferimento ad un unico valore di superficie: vengono indicati - per i diversi spazi accessori - dei coefficienti che, moltiplicati per la *superficie effettiva*, danno la *superficie relativa*.

RIFERIMENTO	SUPERFICIE EFFETTIVA	COEFF.	SUPERFICIE RELATIVA
- sup.lorda	307,6 mq	1,0	307,6 mq x 1,0 = 307,6 mq
- cortili	333,5 mq	0,1	333,5 mq x 0,1 = 33,5 mq
			totale 341,0 mq

La *superficie commerciale relativa* è dunque uguale a 341 mq.

Il valore di mercato dell'immobile - secondo la stima diretta - è:

$V_{\text{stima diretta}} = 341 \text{ mq} \times 840 \text{ €/mq} = 285.000 \text{ €}$ valore arrotondato, a cui vanno **dedotte le spese di sanatoria**: valutate in 15.000 euro (rif. parag. 8) >>> **270.000 €**.

Il valore di mercato dell'immobile pignorato è stimato in 270.000 euro (duecentosettantamila euro).



**§ 14. RICHIESTA n.14 DELL'INGIUNZIONE - SPESE FISSE DI GESTIONE E DI
MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE**

Considerate le caratteristiche dell'immobile in capo ad un'unica proprietà, non esistono spese fisse di gestione e di manutenzione.

**§ 15. RICHIESTA n.15 DELL'INGIUNZIONE - CHECK LIST DEI PRINCIPALI
CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE**



TRIBUNALE DI

Cagliari

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente	**omissis** s.p.a.		
Debitore	**omissis**		
Titolo	Mutuo ipotecario		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€ 117.974,97	
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	1712	1397	di data 17/01/2019
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		31/12/2018
Decreto ingiuntivo	Sentenza	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		07/12/2018
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	1 si
Documentazione depositata		precetto	1 si
		atto di pignoramento	1 si
		nota di trascrizione	1 si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	Parziale; nel certificato notarile si parla di piena proprietà senza citare la nuda proprietà
Istanza di vendita	Scadenza in festivo?	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	31/01/2019
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Scadenza in festivo?	Data dep. documentazione	
	no	Ottenuta proroga del termine?	no
si	no	non prevista	
		Numero immobili pignorati	1
		Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)	si
		N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i	
		N. estratto/i catastale/i depositato/i	
Individuazione beni pignorati	Palazzina indipendente in Sardara, F 26 Map 1226 sub 1		
	Nome		(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.			no
si			no
no			no
Notifica ex art.599 c.p.c.	Nome		(si/no)
			no
			no
Annotazione altri pignoramenti	Nome		
	no		



§ 16. CONCLUSIONI

RICHIESTA n.1 DELL'INGIUNZIONE - Invio all'esecutato dell'informativa per il debitore.

- Invio effettuato.

rif. pag.8

RICHIESTA n.2 DELL'INGIUNZIONE - Inquadramento catastale - Provenienza al ventennio - Formalità pregiudizievoli nel ventennio - Atto di provenienza.

- Inquadramento catastale: *Catasto Fabbricati, Comune di Sardara: Foglio 26, Particella 1226, Sub.1, Categoria A2, Classe 6, Consistenza 12,5 vani, Superficie Catastale totale 345 mq (totale escluse aree scoperte 314 mq), rendita 645,57 €, indirizzo piazza San Gregorio n.4 piano: T-1.*

Non risulta pignorato il sub.3: 'passaggio in comune' necessario per accedere alla proprietà pignorata.

- Provenienza al ventennio:
 - accettazione tacita di eredità: trascritta ai nn.18038/12225 in data 14/04/2006; a favore di ***omissis*** (2/9 di proprietà del bene), ***omissis*** ed ***omissis*** (2/9 di proprietà del bene) e contro ***omissis***;
 - atto di compravendita di 7/9 della nuda proprietà del bene: trascritto a Cagliari il 14/04/2006, reg.gen.18037 reg.part.12224;
- Formalità pregiudizievoli nel ventennio: rif. pagg.10/14 ed allegato G.
- Atto di provenienza: rif. allegato D.

rif. pagg.9/14

RICHIESTA n.3 DELL'INGIUNZIONE - Descrizione del bene pignorato.

L'immobile pignorato è una palazzina sviluppata su due piani, dotata di un cortile e separata dalla pubblica via da un passaggio in comune con altra proprietà.

In termini commerciali: la tipologia è quella di un immobile indipendente, composto da due abitazioni semindipendenti (raccolte in un ambito di caratteristiche prettamente familiari), sviluppate su due piani distinti: una dotata di cortile posteriore esclusivo ed entrambe raggiungibili da un ampio cortile.

rif. pagg.15/20

RICHIESTA n.4 DELL'INGIUNZIONE - Conformità del bene "di fatto" rispetto a quello descritto nel pignoramento.

Il bene "di fatto" è conforme a quello descritto nel pignoramento solo in ordine: agli aspetti principali



(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini), all'involucro murario esterno e di copertura; in quanto delle opere interne di ristrutturazione hanno operato delle modifiche nella configurazione degli interni.

Non risulta pignorato il sub.3: 'passaggio in comune' necessario per accedere alla proprietà pignorata.

rif. pag.20/21

RICHIESTA n.5 DELL'INGIUNZIONE - Eventuale necessità di variazioni catastali.

La situazione catastale indicata negli atti del procedimento immobiliare corrisponde alla situazione catastale rilevata presso l'Ufficio del Catasto, a meno di difformità interne nella configurazione di taluni ambienti: in quanto le opere di ristrutturazione operate nell'immobile nel 2010 non vennero denunciate in Catasto.

rif. pag.21

RICHIESTA n.6 DELL'INGIUNZIONE - Utilizzazione secondo lo strumento urbanistico comunale - La conformità edilizia e l'agibilità.

L'immobile presenta degli abusi volumetrici nei cortili, non sanabili con una pratica amministrativa; questi manufatti devono essere demoliti.

Altre incongruenze possono essere sanate con una pratica di 'accertamento di conformità'.

Negli archivi comunali non è stato reperito il certificato di agibilità.

rif. pag.21/23

RICHIESTA n.7 DELL'INGIUNZIONE - Possibilità di vendita in più lotti.

Non sussistono le condizioni per porre in vendita il bene pignorato in più lotti.

rif. pag.24

RICHIESTA n.8 DELL'INGIUNZIONE - In caso di pignoramento pro quota.

Il bene in argomento non è pignorato pro quota.

Si ritiene che il bene non sia comodamente divisibile.

rif. pag.24

RICHIESTE n.9/10 DELL'INGIUNZIONE - Se l'immobile sia libero o occupato.

L'immobile pignorato è libero, non abitato.

L'immobile non è dato in locazione a terzi, né lo è alcuna sua parte.

rif. pag.24



RICHIESTE n.11/12 DELL'INGIUNZIONE - Esistenza di vincoli - Esistenza di censo, livello o uso civico.

Sull'immobile pignorato non grava alcun tipo di vincolo - di inalienabilità o di indivisibilità - di carattere artistico, storico o alberghiero. Né su esso gravano diritti quali censo, livello o uso civico.

rif. pag.25

RICHIESTA n.13 DELL'INGIUNZIONE - Stima del valore commerciale dell'immobile.

Il valore di mercato dell'immobile pignorato è stimato in 270.000 euro (duecentosettantamila euro).

rif. pagg.25/27

RICHIESTA n.14 DELL'INGIUNZIONE - Spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile.

Considerate le caratteristiche dell'immobile in capo ad un'unica proprietà, non esistono spese fisse di gestione e di manutenzione.

rif. pag.28

RICHIESTA n.15 DELL'INGIUNZIONE - Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione.

rif. pag.28/29

§ § § § §

Cagliari, 16 Dicembre 2022

aggiorn. 29 Dicembre 2022

il consulente tecnico d'ufficio

