

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 245/2022 del R.Es. promossa da:

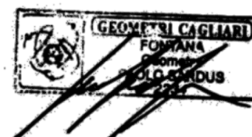
[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

IL PERITO STIMATORE
Paolo Sardus geom. Fontana



Tribunale Ordinario di Cagliari

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO

esecuzione immobiliare iscritta al R.G.E. n. 245/2022

promossa da [REDACTED] c/ [REDACTED]

G.E.

dott.ssa Flaminia Ielo

PERITO STIMATORE

geom. Paolo Sardus Fontana

UDIENZA

21/11/2024



PERIZIA DI STIMA

La presente perizia estimativa, si compone dei seguenti paragrafi:

1_ Premessa

2_ Indicazione dei beni oggetto di pignoramento

3_ Operazioni peritali

4_ Risposte ai quesiti

5_ Conclusione

1_ PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione dott.ssa Flaminia Ielo, con incarico conferitogli il 15 Marzo 2023, il sottoscritto Paolo Sardus Fontana, nato ad Iglesias il 31 gennaio 1965, geometra libero professionista con studio in Selargius, Loc. Su Planu, Via Ariosto n. 3, regolarmente iscritto al Collegio provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Cagliari col n. 2234 e con il n. 263 nell'Elenco Nazionale dei Consulenti Tecnici tenuto in modalità digitale e gestito dal Tribunale Ordinario di Cagliari, veniva nominato Perito Stimatore nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito in data 27 Marzo 2023, accettava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1)** *provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2)**
 - a)** *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
 - b)** *predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica*



che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

e) verifichi se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.;

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

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



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

- 5) proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente



presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il



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

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di



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

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;



- 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_ INDICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1. Indirizzo: MONSERRATO (CA), VIA GAIO SVETONIO TRANQUILLO n. 34 Piano 1
Descrizione: Appartamento di civile abitazione (A/2)
Tipo Catasto: Fabbricati
Categoria: A/2 – Classe: 3 – Consistenza: 7,5 vani
Identificazione: Foglio: 20 – particella: 623 – subalterno: 3



Sovrapposizione mappa catastale su foto satellitare Google estratta dal sito web Stimatrix forMaps

3_ OPERAZIONI PERITALI

A seguito dei necessari preliminari accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari (allegato n. 01) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monserrato (allegato n. 02), le operazioni peritali sono iniziate, presso i beni oggetto di esecuzione, in data 11/10/2023 alle ore 10.00 (allegato n. 07), previa comunicazione all'esecutato ed al



custode nominato dal Tribunale di Cagliari.

Nella suddetta giornata, alla presenza di un collaboratore, lo scrivente Perito procedeva all'esame dello stato dei luoghi per verificare le caratteristiche e la consistenza dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare.

Gli accertamenti proseguivano, successivamente, presso i Registri Immobiliari dell'AdE di Cagliari (allegato n. 06) al fine di reperire tutta l'essenziale documentazione da allegare al presente elaborato peritale.

4_ RISPOSTE AI QUESITI

4.1 _ **provveda – prima di tutto** - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio

Lo scrivente Perito ha trasmesso l'informativa per il debitore, a mezzo Raccomandata con avviso di ricevimento in data 22/04/2023, debitamente ritirata dall'esecutato in data 26/04/2023.

4.2 _ a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;** **c) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti; **e) verifichi** se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, C. 2, C.P.C.

Prima di ogni altra attività è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., attraverso l'analisi del certificato notarile accluso in atti di



causa, a firma del Dott. Carmelo Candore, Notaio in Arcisate (VA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino alla data del 02.09.2022. Con riferimento a detto certificato e agli ulteriori accertamenti eseguiti presso i Registri Immobiliari (allegato n. 06), si riporta, nella sottostante tabella, l'elenco delle trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento:

Periodo/Immobile	Proprietà	Atti			
Periodo	A favore: ██████████, nato a Cagliari il ██████████ (██████████) per la quota di 1/1	Compravendita			
Dal 05/03/1973		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Arturo Saba	05/03/1973	206029	33649
Immobile		Trascrizione			
Catasto Terreni	Contro: ██████████, nato a Monserrato il ██████████ per la quota di 1/1	Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Foglio 20, Particella 298/b		Cagliari	06/03/1973	6628	5843
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	A favore: ██████████, nato a Cagliari il ██████████ (██████████) per la quota di 1/1	Donazione			
Dal 23/03/2004		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		M. Dolia	23/03/2004	18387	7077
Immobile		Trascrizione			
Catasto Fabbricati	Contro: ██████████, nato a Cagliari il ██████████ (██████████) per la quota di 1/1	Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Foglio 20, Particella 623 Sub. 3		Cagliari	30/03/2004	11707	8291
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Cagliari	05/04/2004	294		

In relazione a quanto sopra si evidenzia che sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dall'esame del certificato notarile in atti di causa sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** per la complessiva somma di euro 135.600,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato di euro 90.400,00
Iscritta a Cagliari in data 02/07/2004, Reg. Gen. n. 23988 – Reg. Part. n. 3962
A favore di: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Immobile sito in Monserrato (CA), Via Gaio Svetonio Tranquillo n. 34, in C.F. al Foglio 20, Mappale 623, Sub. 3, Cat. A/2, vani 7,5, piano primo

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Cagliari il 02/09/2022, Reg. Gen. n. 28270 – Reg. Part. n. 21116
A favore di: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Immobile sito in Monserrato (CA), Via Gaio Svetonio Tranquillo n. 34, in C.F. al Foglio 20, Mappale 623, Sub. 3, Cat. A/2, vani 7,5, piano primo

MAPPE CENSUARIE

Si allega l'estratto di mappa censuaria per la corretta identificazione del bene (allegato n. 01).

ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

È stato acquisito, giacché non depositato, l'atto di provenienza ultraventennale (allegato n. 05).

CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo è emerso che l'esecutato è coniugato in regime di separazione dei beni. Alla data della donazione del lastrico solare sul quale risulta edificato l'alloggio, l'esecutato non era coniugato.

4.3 _ **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.)

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, rappresentata nell'unito elaborato grafico



(allegato n. 03), è un appartamento ad uso civile abitazione, collocato al piano primo di un maggior fabbricato edificato su due livelli fuori terra e uno seminterrato, insistente su un lotto di sagoma assimilabile ad un trapezio rettangolo.

Risulta accessibile dalla via Gaio Svetonio Tranquillo n. 34 (allegato n. 04, pagine 4 - 5) attraverso l'ingresso comune pedonale costituito da un tratto di area cortilizia e dal vano scala contraddistinto in Catasto Fabbricati con il Subalterno 2 (BCNC).

Dagli accertamenti eseguiti è emerso che l'intero corpo di fabbrica, di tipologia *in linea*, caratterizzato dalla facciata principale prospettante la pubblica via ed il prospetto secondario rivolto verso la strada ferrata che costeggia via Pompeo, risulta contraddistinto da una struttura portante in elevazione in pilastri in c.a. poggiata su una fondazione concretizzata con analogo materiale; l'appartamento in verifica risulta perimetrato con murature di tamponamento in laterizio, intonacate e tinteggiate; il solaio orizzontale di copertura è in latero-cemento. Così come si rileva dall'atto di donazione del 23.03.2004 a favore dell'esecutato ██████████, **si precisa che il diritto di sopraelevazione sul lastrico solare di copertura dell'appartamento in accertamento è riservato al donante ██████████ senza obbligo di corrispondere indennità alcuna a chicchessia.**

L'alloggio, di tipologia quadrivano, risulta così distribuito: ingresso-soggiorno con annesso angolo cottura; corridoio-disimpegno; camera da letto matrimoniale con unito bagno padronale; ulteriori due camere; bagno di servizio, lavanderia e ripostiglio. Completano la consistenza due ampie verande.

I divisori interni sono in mattoni di laterizio intonacati e tinteggiati; le pareti concernenti l'angolo cottura, i bagni e la lavanderia, risultano parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica; le pavimentazioni ed i battiscopa sono in ceramica; le porte interne sono in legno; i serramenti esterni sono in alluminio/PVC e vetro-camera, muniti di avvolgibili e zanzariere. Gli impianti tecnologici, idrico ed elettrico, sono realizzati sottotraccia. Nelle camere dell'alloggio sono presenti delle pompe di calore split; nei bagni sono installati degli scaldi salviette elettrici.



Come si rileva nelle allegate tavole grafiche (allegato n. 03), l'unità immobiliare eseguita presenta delle difformità di sagoma, e conseguentemente di volume, rispetto al progetto regolarmente approvato. Tali difformità riguardano scostamenti che superano il 2%, ammesso per le tolleranze costruttive dalle vigenti normative. Conseguenze che al momento sono da intendersi come abusi edilizi non sanabili.

CONSISTENZA ANALITICA DELL'IMMOBILE

CORPO DI FABBRICA	DESTINAZIONE	SUP. REALE		COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE EQUIVALENTE	
PIANO PRIMO	Residenziale	mq.	118,87	1,00	mq.	118,87
PIANO PRIMO	non Residenziale	mq.	53,46	0,50	mq.	26,73
somma					mq.	145,60

4.4 _ 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

Dalla verifica della descrizione contenuta nel pignoramento, non si evidenzia alcuna difformità.

L'immobile eseguito risulta ben definito ed individuabile.

4.5 _ 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

L'unità immobiliare pignorata risulta accatastata.

Si segnala che la planimetria catastale è uguale alla planimetria di progetto. In relazione a quanto sottolineato al paragrafo 4.3 che precede, pertanto, non rispecchia con precisione l'attuale stato dei luoghi.

4.6 _ 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

Come si rileva dall'estratto della tavola della zonizzazione del Comune di Monserrato, l'immobile esecutato ricade in Zona Omogenea **B**, Sottozona **B8**, di completamento, del vigente PRG.

ESTRATTO DAL PIANO REGOLATORE GENERALE

ZONE OMOGENEE B - COMPLETAMENTO SOTTOZONE B8 (Art. 27)

Per le nuove costruzioni, ampliamenti e ricostruzioni devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

1. la densità fondiaria massima non potrà superare i 3 mc/mq;
2. le costruzioni devono sorgere a filo stradale, con continuità del fronte. L'altezza degli edifici dovrà essere contenuta nel rapporto 1,5 rispetto alla larghezza stradale e nel massimo di ml. 10,50. Lo spessore del corpo di fabbrica non dovrà superare i ml. 13,00, salvo le sporgenze per eventuali corpi scala ed impianti tecnologici;
3. Può essere consentito un arretramento degli edifici dal filo stradale per una profondità minima di ml. 5,00 e per un fronte minimo di ml. 16,00 - In tal caso la soluzione di arretramento dovrà risultare regolata attraverso convenzione stipulata fra i proprietari dei lotti interessati e quelli contigui sul fronte stradale. In nessun caso l'arretramento potrà comportare beneficio di altezze;
4. possono essere consentite soluzioni di continuità sul fronte a strada, con distacco minimo fra fabbricati di ml. 10,00, risultante da convenzione stipulata fra confinanti ovvero ottenuto a totale carico della proprietà proponente;
5. i fabbricati dovranno risultare distaccati dal confine posteriore almeno ml. 5,00;
6. gli eventuali distacchi dai confini laterali dovranno risultare di almeno ml. 5,00 per pareti non finestrate, di ml. 10,00 per pareti finestrate a meno di convenzione tra i proprietari interessati che garantisca in ogni caso detto distacco di ml. 10,00.



7. sono vietate le costruzioni accessorie nei cortili a qualunque uso destinate, anche se interrato;
8. per quanto riguarda gli ampliamenti di costruzione esistenti, approvate con distacchi inferiori a quelli delle presenti norme, essi potranno essere consentiti nei limiti delle densità edificatorie previste, con il mantenimento di dette distanze, che non dovranno essere inferiori in ogni caso a m 3,50.

Si precisa che secondo il PUC adottato con delibera del C.C. n. 31 del 24/07/2023, l'area in cui ricade il bene oggetto di esecuzione ricade in Zona B1 di completamento residenziale. Dall'art. 12 del PUC in fase di validazione, si rileva che *"la zona B1 comprende le parti del territorio urbano totalmente o parzialmente edificate, con utilizzo prevalentemente residenziale, diverse dalle zone A"* nonché che la medesima *"zona B1 deriva dalle zone classificate B8 nel precedente PRG"*.

L'unità immobiliare eseguita è stata edificata giusta Concessione Edilizia n. 138 del 07/05/2004, rilasciata dal Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Monserrato al signor [REDACTED] "per i lavori di accertamento di conformità e sopraelevazione di un fabbricato ad uso civile abitazione".

A seguito dell'atto di donazione del 23/03/2004 a favore di [REDACTED] e domanda presentata dal medesimo in data 22/07/2004, il Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Monserrato concedeva, all'esecutato, la voltura della C.E. summenzionata.

Come già sottolineato al paragrafo 4.3 che precede, si ribadisce che l'unità immobiliare eseguita presenta difformità di sagoma e di volume rispetto al progetto assentito. Tali difformità riguardano scostamenti che superano il 2%, ammesso per le tolleranze costruttive dalle vigenti normative. Conseguenza che al momento sono da intendersi come abusi edilizi non sanabili. Tali difformità concernono:

- traslazione verso l'esterno della parete di tamponamento prospiciente la via Svetonio e ampliamento del vano soggiorno a discapito dell'adiacente locale contraddistinto con il Sub. 4;
- assenza dell'antibagno nel bagno padronale;



- ampliamento della veranda fronte strada ed ubicazione nella stessa di un barbecue in aderenza al confine laterale.

Per il bene in accertamento, a seguito dell'accesso agli atti concretizzato presso il Comune di Monserrato, non è stato consegnato nessun certificato di agibilità e non sono state nemmeno reperite certificazioni di conformità degli impianti installati (impianto elettrico, impianto idrico e fognario, ecc.).

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

Il bene pignorato può essere venduto in un unico lotto.

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

L'unità immobiliare è di proprietà esclusiva dell'esecutato.

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

L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia.

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

Non sussiste tale condizione.

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

Per quanto è stato possibile accertare non sussistono vincoli di tali tipologie.

4.12 _ **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



Per quanto è stato possibile accertare i beni pignorati non possiedono detti gravami.

4.13 _ **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

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

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Monserrato è compreso tra 1.400,00 €/mq e 1.850,00 €/mq.

Sulla base delle considerazioni precedentemente esposte, si è individuata una **valutazione media** di mercato di immobili simili a quello in oggetto, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, pari a **€/mq. 1.625,00** ed il conseguente **valore più probabile di mercato (Vm)**:

$$Vm = \text{€/mq } 1.625,00 \times \text{mq } 145,60 = \text{€ } 236.600,00$$

in cifra tonda pari a € 236.000,00 (€ duecentotrentaseimila/00)

4.14 _ **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;



Non risulta costituito alcun condominio.

4.15 _ 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;

E' stata predisposta la check list così come richiesta.

E' stato, altresì, predisposto il foglio riassuntivo dei dati ed allegato alla pagina 3 della presente perizia.

5_ CONCLUSIONE

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto Perito Stimatore, ritenendo di aver adempiuto il mandato assegnatogli, rassegna la presente perizia di stima unitamente alla documentazione allegata e resta a disposizione per eventuali delucidazioni qualora la S.V. Ill.ma dovesse valutarne la necessità.

Selargius (CA), 15/10/2024

IL PERITO STIMATORE
Paolo Sardus geom. Fontana



ELENCO ALLEGATI

- 01) DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
Estratto di mappa - Planimetria catastale - Elaborato planimetrico - Elenco subalterni - Visura storica
- 02) CONCESSIONI EDILIZIE:
a _ 4633-1-mo, b - 4633-2-mo, b - 4633-2-mo II, c - 4633-3 bis-mo, d - 4633-3-mo
- 03) ELABORATO GRAFICO
- 04) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 05) ATTO DI PROVENIENZA
- 06) ISPEZIONE IPOTECARIA
- 07) VERBALE DI SOPRALLUOGO

