

TRIBUNALE CIVILE di CAGLIARI

Consulenza tecnica d'ufficio, ESECUZIONE IMMOBILIARE, procedimento n. 249/2022 R.Es.:

➤ [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]

Contro

➤ [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa FLAMINIA IELO

PERIZIA IMMOBILIARE

1) Premessa

Il sottoscritto dott. Ing. Andrea Atzori, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari, sez. B, al n. 408, con studio tecnico in Assemini nella via I. Coghe n. 56, ha ricevuto incarico per la redazione della presente perizia immobiliare, dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Flaminia Ielo, con provvedimento emesso in data 15/03/2023 ed accettazione espressa con giuramento di rito in data 24/03/2023, consistente nell'espletamento delle attività di seguito riportate:

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

2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

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

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

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



- 3)** descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4)** accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono 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 3 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) 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 compresi);
- 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'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 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.

II) Operazioni peritali

Al fine dell'espletamento di detto incarico, il sottoscritto, ha effettuato tutte le verifiche richieste dal Giudice dell'esecuzione, consistenti nel reperimento della documentazione e delle relative certificazioni, presso: l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio del Territorio e presso l'Ente Locale. Ha eseguito inoltre i necessari sopralluoghi in loco, assumendo tutte le ulteriori doverose informazioni.



Di seguito, utilizzando la medesima numerazione adoperata nei quesiti, riporta le relative risultanze:

1) In data 27/03/2023 tramite raccomandata A/R n. 20052543403-4, ha trasmesso, alla sede legale della l' *informativa per il debitore (che si allega unitamente all'accettazione ed all'avviso di ricevimento sotto la lettera "A")*;

2) Negli atti del fascicolo è presente un certificato notarile redatto dal Notaio Giua Marassi in data 26/09/2022, contenente tutte le trascrizioni e le iscrizioni effettuate sull'immobile pignorato, che di seguito si elencano e si riepilogano:

- **ISCRIZIONE** del 26/07/2022 - Registro Particolare 3694 Registro Generale 24708
Pubblico ufficiale CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE Repertorio 34574/2021 del 16/11/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
- **TRASCRIZIONE** del 05/08/2022 - Registro Particolare 19672 Registro Generale 26400
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI Repertorio 3599/2022 del 22/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3) Il bene descritto nel pignoramento del 05/08/2022, sito in Sarroch nella località "Perd'e Sali" snc, è un locale deposito, facente parte di un complesso composto da tre ulteriori immobili. L'edificio oggetto della presente, consta di un unico ambiente avente superficie utile pari a mq 234.80, così come rappresentato nell'elaborato grafico predisposto dallo scrivente ed allegato sotto la lettera "B".

Il fabbricato è stato realizzato su un unico piano fuori terra, presenta struttura portante verticale in pilastri di cemento armato e solaio inclinato composto da travi maestre e travetti lignei, posti in doppia orditura e sovrastati da copertura in pannelli di lamiera grecata coibentata. Le tamponature esterne sono state realizzate con elementi prefabbricati e intonacati e tinteggiati. La pavimentazione è stata realizzata in parte in battuto di cemento ed in parte con terra riportata. I serramenti presenti sono in legno e le aperture che ne sono sprovviste sono state chiuse con elementi di "fortuna" (pannelli per carpenteria e similari).

Dalla verifica visiva dei luoghi si è riscontrato che la copertura in lamiera grecata coibentata è stata posizionata di recente, in quanto non vetusta, e perché detta tipologia di materiale non era reperibile all'epoca di costruzione dell'edificio. Il resto del fabbricato, seppur staticamente ben conservato, necessita di interventi di manutenzione straordinaria, sia per restituirli decoro estetico, che per garantirne un'adeguata fruibilità. L'edificio non è dotato di impianti tecnologici. All'interno dell'edificio sono stoccati rimanenze varie di materiali da costruzione, elementi di ponteggio, macerie ed altri elementi già imbustati probabilmente per il conferimento in discarica. All'esterno del fabbricato, su suolo in comune con gli altri edifici, ma dinnanzi all'accesso principale, è presente un cumulo di macerie provenienti da demolizioni edili. Lungo gli altri lati dell'edificio, sempre su area in comune, è presente un marciapiede in cemento in cui sono



stoccati rimanenze di materiali da costruzione Nel suo complesso il fabbricato è vetusto è necessita di forti interventi di manutenzione straordinaria.

Il fabbricato è identificato al Catasto Urbano del Comune Censuario di Sarroch, [Foglio 39, particella 790 sub. 4](#), categoria C/2, classe 6, consistenza 235 m², rendita 1.031,62 (*visura, catastale allegata sotto la lettera "C"*)

4) Tutti gli identificativi utilizzati negli atti di pignoramento dell'immobile, quali: indirizzo, numero civico piano e dati catastali, corrispondono a quelli attuali ed identificano l'immobile pignorato.

5) Il fabbricato risulta essere già correttamente accatastato e non necessita di nessuna variazione (*elaborato planimetrico e planimetria catastale allegati sotto la lettera "D"*);

6) Effettuato l'accesso agli atti presso l'Ente Locale, si è riscontrata l'assenza di pratiche edilizie presentate non solo per l'edificazione del fabbricato in oggetto ma anche degli altri facenti parte del medesimo complesso. Viste le caratteristiche costruttive e la vetustà del fabbricato, lo scrivente ha provveduto a fare una ricerca cartografica storica, da cui ha riscontrato che la loro edificazione risale a data antecedente al 1 settembre 1967, ovvero antecedente all'entrata in vigore della Legge 765, che introduceva l'obbligo di ottenere autorizzazione del Comune di appartenenza ai fini dell'edificazione edilizia, per cui l'esistenza di detto fabbricato è legittima e nonostante l'assenza di pratiche edilizie e di certificato di agibilità, non è da intendersi abusivo. L'area su cui è edificato il fabbricato, è ricompresa nella zona urbanistica denominata "F/2" nell'attuale PUC del Comune di Sarroch.

7) Il bene pignorato attualmente può essere venduto come lotto unico. Potrebbe però essere anche suddiviso in più lotti, effettuando il frazionamento urbanistico e catastale; fisicamente attraverso la realizzazione di muratura divisoria.

8) L'immobile è stato pignorato per l'intero.

9) L'immobile risulta essere nelle disponibilità dell'IVG, che ha permesso l'accesso allo scrivente e dalle indagini effettuate non sono emersi contratti o iscrizioni di alcun genere, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate *allegata sotto la lettera "E"*.

10) L'immobile oggetto di perizia è un vecchio locale deposito intestato a società.

11) Nell'area in cui sono situate le unità immobiliari, non sono presenti vincoli che impediscano la loro alienabilità.

12) L'immobile non risulta essere gravato da ulteriori pesi.

13) Al fine della determinazione del valore dell'immobile, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale, sulla base dei seguenti parametri di riduzione:

- 100% superficie lorda Vani principali;
- 50% superficie non residenziale;
- 10% superfici cortilizie.

Superficie commerciale Locale deposito



| | |
|--|------------------|
| ▪ Superficie lorda | mq 239.18 |
| ▪ Superficie non residenziale = (0.00 x 10%) | mq 0.00 |
| | ===== |
| Totale | mq 239.18 |

Parametro unitario

vista la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" emanata dall'Agenzia delle Entrate, visto "L'Osservatorio prezzi degli immobili rilevati a Cagliari e Provincia" edito a cura della Camera di Commercio Industria, Artigianato ed Agricoltura di Cagliari, visti gli annunci di vendite immobiliari di agenzie tipo Grimaldi, Tecnocasa, etc., ed in seguito ad un'esperienza pluridecennale nel campo estimativo, lo scrivente ha ritenuto equo adottare i seguenti parametri di riferimento:

€/mq 525,00

Coefficienti di differenziazione

| | |
|---|------|
| • vetustà (oltre 60 anni)..... | 0,70 |
| • stato di manutenzione..... | 0,70 |
| • strada principale e servizi connessi..... | 0,65 |
| • centro edificato..... | 0,70 |
| • coefficiente di piano..... | 1,00 |

Calcolo valore

Valore teorico

▪ (€ 525,00 x mq 239,18) = € 125.569,50

Valore commerciale

▪ valore teorico x coefficienti di differenziazione

€ 125.569,50 x 0.67 x 0.70 x 0.65 x 0.70 x 1.00 = € 27.995,72

Spese e oneri (a detrarre) = € 0,00

Valore stimato

€ 27.995,72

Effettuati gli opportuni arrotondamenti si stima il valore più prossimo di mercato dell'immobile in **€ 28.000,00** (Euro ventottomila/00).

14) L'unità immobiliare pignorata, fa parte di un piccolo complesso immobiliare, realizzato negli anni '60 ai fini agricoli, dalle indagini effettuate non risulta sia stato costituito un condominio, tantomeno risultano debiti non pagati o altri procedimenti giudiziari.



15) è stato regolarmente predisposto l'Attestato di prestazione energetica (*allegato sotto la lettera "F"*).

16) è stata regolarmente predisposta la "*check list*".

Assemini, 10 Febbraio 2024



Elenco Allegati:

- A. Informativa al debitore;
- B. Elaborato grafico (stato di fatto);
- C. Visura catastale;
- D. Elaborato planimetrico e planimetria catastale (estratta da banca dati);
- E. Verifiche Agenzia delle Entrate;
- F. Attestato di Prestazione Energetica;
- G. Corredo fotografico.

