



**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

[REDACTED]

**N.R.G.E.I. 713/2014**

Giudice Dr.ssa FLAMINIA IELO

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico incaricato: Ing. ROBERTO NAITANA

iscritto all'Albo della provincia di Cagliari al N. 3863

iscritto all'Albo del Tribunale di Cagliari al N. 6065

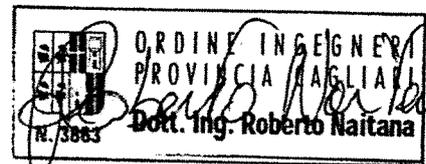
Operatore SAPR per Operazioni Specializzate Non Critiche ENAC Rif. n° 6009

C.F. NTNRR71P04B745M - P.IVA 02613300926

con studio in Carbonia (CI) Via Cagliari 71

[REDACTED]

[REDACTED]



Giudice Dr.ssa Flaminia Ielo  
Perito: Ing. ROBERTO NAITANA

Firmato Da: NAITANA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55767d10ada1467fbcbb542d6e30f149



**PREMESSA**

Io Sottoscritto Ing. Roberto Naitana, nato a Carbonia (CI) il 04/09/1971 ed ivi residente, con studio professionale in Carbonia, Via Cagliari n° 71, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3863, con provvedimento del G.E. venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione Immobiliare n° 713/2014, promossa da [REDACTED]

In data 17/11/2020 il procedimento di cui alla Esecuzione Immobiliare n° 474/2018 è stato riunito alla Esecuzione Immobiliare n° 713/2014 Giudice Dr.ssa Flaminia Ielo.

**I QUESITI POSTI**

1.
  - 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 e delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice o 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, mancando 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'art. 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 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.;
2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
3. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai 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;
4. 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;



- 5 *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;*
- 6 *dica se e 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;*
- 7 *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;*
- 8 *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);*
- 9 *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 10 *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 11 *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;*
- 12 *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;

- 13 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;
- 14 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.

#### **GENERALITA' INDAGINI ED ACCESSO AGLI ATTI**

A seguito del conferimento dell'incarico, il sottoscritto effettuava gli accessi atti e indagini presso:

**Comune di Iglesias (CI)** in data 09/02/2017, archivio dell'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata, previa richiesta di accesso spedita tramite PEC in data 27/12/2016, veniva acquisita la documentazione progettuale relativa alla concessione edilizia degli immobili e documentazione accessoria (in allegato);

**Agenzia del Territorio attraverso il portale telematico SISTER - Ufficio Provinciale di Cagliari** in data 14/04/2021 per le visure catastali, in data 14/04/2021, per l'acquisizione delle planimetrie catastali in atti, in data 17/07/2017 e 10/03/2021 per le ispezioni ipotecarie (in allegato);

#### **DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali sono iniziate in data 23/03/2021 alle ore 09.30 presso l'immobile sito in via E. Toti n° 7 di proprietà del [redacted] S. [redacted] me da prima convocazione. In tale occasione non poteva effettuarsi l'accesso all'immobile in Comune di Iglesias (CI), via E. Toti 7 indicato al N.C.T. al Foglio 1 particella 3494 sub 3 e Foglio 1 particella 3494 sub 5 in quanto gli esecutati non erano



presenti. Dopo aver contattato personalmente il sig. [REDACTED], si è provveduto a fissare un secondo sopralluogo in data 31/03/2021 alle ore 16.30 presso l'immobile in Comune di Iglesias (CI), via E. Toti, 7 indicato al N.C.T. al Foglio 1 particella 3494 sub 3 e Foglio 1 particella 3494 sub 5.

In tale occasione, alla presenza continua degli intervenuti, [REDACTED] e del CTU, il sig. [REDACTED] [REDACTED] per quanto riguarda l'immobile al piano secondo, la [REDACTED] [REDACTED] per quanto riguarda l'immobile al piano terzo), si è provveduto al rilievo fotografico e dimensionale degli immobili.

Gli immobili di cui alla presente perizia saranno così identificati:

**Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI, 7 [SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3] (ex SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 535 SUB 3)**

**Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI, 7 [SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5] (ex SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 535 SUB 5)**

#### RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

**1.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 e delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice o al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

**Risp:** La documentazione presente in atti risulta completa, redatta a cura dello studio notarile [REDACTED] che attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La relazione notarile è stata verificata con le certificazioni ipotecarie e catastali richieste e rilasciate dall'ufficio del catasto e con gli atti di provenienza.

**1.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;*

**Risp:** ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

**1 - ISCRIZIONE del 23/09/2014 - Registro Particolare 2439 Registro Generale 22888**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE ORDINARIO Repertorio 3703/2014 del 11/08/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A FAVORE [REDACTED]

CONTRO Li. Soc. [REDACTED] per Diritto di Proprietà ✓

[REDACTED]

- **Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3]**

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5]**

**2 - ISCRIZIONE del 23/09/2014 - Registro Particolare 2440 Registro Generale 22889 Foglio 27 mappale 249 Sub 1**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE ORDINARIO Repertorio 3703/2014 del 11/08/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A FAVORE di Banca di [REDACTED]

CONTRO [REDACTED] per Diritto di Proprietà ✓

CONTRO [REDACTED] per Diritto di Proprietà

- **Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3]**

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5]**

**3 - ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 3062 Registro Generale 3535**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE ORDINARIO Repertorio 7971/2014 del 10/12/2014



## VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE

CONTRO SARA LIBERO

CONTRO MAO

- Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3]
- Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5]

**4 - TRASCRIZIONE CONTRO del 07/01/2019 - Registro Particolare 411 Registro Generale 454**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6016 del 30/11/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE di

CONTRO SARA LIBERO

- Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3]
- Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5]

**5 - ISCRIZIONE CONTRO del 27/01/2017 - Registro Particolare 258 Registro Generale 2714**

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 2790/2517 del 11/01/2017

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

A FAVORE di

CONTRO SARA LIBERO

- Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3]
- Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5]

- 1.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. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Risp: **ESTRATTI DI MAPPA E CERTIFICATI:**

Non risulta necessario il certificato di Destinazione Urbanistica in quanto trattasi di fabbricati.

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

Risp: **ATTI DI PROVENIENZA:****1 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/06/2020 - Registro Particolare 9219 Registro Generale 12769**

Pubblico ufficiale ROBERTO Repertorio 21514 del 31/10/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

A FAVORE di

CONTRO SARA LIBERO

- Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3]
- Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5]

- 1.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.;

Risp: Tramite richiesta via PEC al comune di Iglesias in data 29/03/2021 si è acquisito certificato di M [REDACTED] [REDACTED].

2 *descrive, 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.);*

Risp: - **Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3]**

L'immobile è sito nel Comune di Iglesias (CA), Via E. Toti 7 ed è distinto al N.C.E.U. alla Sezione G Fg. 1 mappale 3494 sub. 3, (vedi Planimetria Catastale All. 1.1), facente parte di un complesso immobiliare più vasto. Trattasi di un appartamento posto al piano secondo di uno stabile costituito da 4 piani fuori terra (foto 1 e 2 all.5.1);

L'ingresso all'immobile avviene da un cancello pedonale in ferro zincato (foto 1 all.5.1), che permette l'accesso ad piccolo cortile (foto 3 all.5.1) dove è posto l'ingresso allo stabile e la scala interna per l'accesso ai piani superiori (foto 4 all.5.1).

L'immobile all'esterno si presenta finito in tutte le sue parti con intonaco frattazzato rustico e tinteggiato, infissi in legno con vetro singolo e tapparelle, copertura dello stabile in lastre di lamiera grecata.

L'appartamento in oggetto si sviluppa su un unico livello;

All'ingresso, posto al piano secondo dello stabile (foto 6 all.5.1), vi è un andito che si sviluppa ad L e collega le varie stanze (foto 12 e 13 all.5.1).

Sulla destra rispetto all'ingresso troviamo una stanza adibita a studio (foto 14 e 15 all.5.1) ed una camera adibita a ripostiglio (foto 16 all.5.1).

Sulla sinistra invece troviamo la camera da letto matrimoniale (foto 25 e 26 all.5.1) con affaccio su un balcone prospiciente la via Toti (foto 23 e 24 all.5.1).

Proseguendo sul fondo dell'andito vi è la stanza adibita a soggiorno (foto 7, 8, 9 e 10 all.5.1), anch'essa con affaccio su un balcone sulla via Toti.

Svoltando a destra nell'andito troviamo, sul lato sinistro, un piccolo ripostiglio cieco (foto 20 all.5.1), mentre di fronte troviamo l'ingresso alla zona giorno, dove è presente una cucina (foto 17,18 all.5.1) ed un bagno (foto 19 all.5.1), con affaccio su un balcone prospiciente il retro dell'edificio (foto 21 all.5.1) che si affaccia sul parcheggio del centro direzionale del municipio di Iglesias.

Dalla cucina sul lato destro vi è una porta finestra che consente al balcone di cui sopra, mentre sul fronte una finestra affaccia anch'essa sul parcheggio del centro direzionale del municipio di Iglesias.

Sul lato sinistro del balcone è presente un lavatoio (foto 22 all.5.1) con finestra che affaccia sul parcheggio del centro direzionale del municipio di Iglesias.

Anche all'interno l'immobile è finito in tutte le sue parti, ma in condizioni di manutenzione scarsi come si evince dall'allegato fotografico.

I pavimenti ed rivestimenti sono in grès porcellanato in cattivo stato di conservazione, le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni in legno con vetro singolo e tapparelle, con impiantistica idrico-fognaria ed elettrica completa.

L'impianto di riscaldamento è assente; è presente solamente un caminetto nella cucina (foto 18 all.5.1).

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile si può giudicare carente, con evidenti tracce di umidità e distacco di pittura come evidenziato nell'allegato fotografico, in particolare in tutte le pareti perimetrali esterne.



Di seguito viene riportata una tabella con le superfici nette dei locali costituenti l'immobile oggetto dell'accertamento.

DESTINAZIONE	SUP. NETTA	COEFF.	SUP. EQUIVALENTE
ANDITO	11,20	1,00	11,20
LETTO MATRIMONIALE	19,00	1,00	19,00
STUDIO	10,30	1,00	10,30
CAMERA	10,10	1,00	10,10
SOGGIORNO	28,00	1,00	28,00
RIPOSTIGLIO	4,30	1,00	4,30
CUCINA	28,80	1,00	28,80
BAGNO	7,20	1,00	7,20
LAVATOIO	2,40	1,00	2,40
BALCONE CENTRO DIREZIONALE	5,34	0,25	1,33
BALCONE VIA TOTI	9,40	0,25	2,35
	<b>136,04</b>		<b>124,98</b>

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5]**

L'immobile è sito nel Comune di Iglesias (CA), Via E. Toti 7 ed è distinto al N.C.E.U. alla Sezione G Fg. 1 mappale 3494 sub. 5, (vedi Planimetria Catastale All. 1.2), facente parte di un complesso immobiliare più vasto. Trattasi di un appartamento posto al piano secondo di uno stabile costituito da 4 piani fuori terra (foto 1 e 2 all.5.2);

L'ingresso all'immobile avviene da un cancello pedonale in ferro zincato (foto 1 all.5.1), che permette l'accesso ad un piccolo cortile (foto 3 all.5.2) dove è posto l'ingresso allo stabile e la scala interna per l'accesso ai piani superiori (foto 4 e 5 all.5.2).

L'immobile all'esterno si presenta finito in tutte le sue parti con intonaco frattazzato rustico e tinteggiato, infissi in legno con vetro singolo e tapparelle, copertura dello stabile in lastre di lamiera grecata.

L'appartamento in oggetto si sviluppa su un unico livello; All'ingresso, posto al piano terzo dello stabile (foto 6 all.5.2), vi è una stanza (foto 7, 8 all. 5.2) con un andito sulla sinistra che si sviluppa ad L e collega le varie stanze.

Sulla sinistra rispetto all'ingresso troviamo una stanza adibita a sempre a soggiorno per una parte (foto 9 all.5.2) ed in fondo una parte adibita a ripostiglio (foto 11 all.5.2) con affaccio sulla via Toti, mentre sulla sinistra si accede ad una camera adibita a studio con affaccio sempre sulla via Toti (foto 10 all.5.2).

Dallo studio tramite un accesso senza infisso si accede ad un ripostiglio posto sopra le scale di accesso (foto 12 all.5.2) Sulla destra invece troviamo una porta che conduce al terrazzo scoperto con affaccio sulla via Toti (foto 13, 14, 15, 16 all.5.2).

Proseguendo sul fondo dell'andito di cui sopra sulla sinistra troviamo la camera da letto (foto 17, 18, all.5.2), anch'essa con affaccio sul balcone prospiciente la via Toti.

Svoltando a destra nell'andito troviamo, sul lato sinistro, l'ingresso alla zona cucina (foto 19, 20 all.5.2), con affaccio sul retro dell'edificio e vista sul parcheggio del centro direzionale del municipio di Iglesias.

A fianco all'ingresso della cucina troviamo un bagno (foto 21, 22 all.5.2) con finestra che affaccia sul retro dell'edificio e vista sul parcheggio del centro direzionale del municipio di Iglesias.

La cucina si sviluppa a L, e sulla sua destra (foto 20 all. 5.2) troviamo un secondo bagno con impiantistica a vista (foto 23, 24 all.5.2), ed una porta finestra che consente l'accesso su un balcone prospiciente il retro dell'edificio (foto 25,26 all.5.2) che si affaccia sul parcheggio del centro direzionale del municipio di Iglesias.

Sul lato sinistro del balcone è presente una lavanderia (foto 27 all.5.2) con finestra che affaccia sul retro dell'edificio e vista sul parcheggio del centro direzionale del municipio di Iglesias.

L'accesso alla lavanderia è consentito sia dall'interno (foto 20 all.5.2) dell'immobile che dal balcone stesso (foto 26 all.5.2).



Anche all'interno l'immobile è finito in tutte le sue parti, in buone condizioni di manutenzione come si evince dall'allegato fotografico; I pavimenti ed rivestimenti sono in grès porcellanato, le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni in legno con vetro singolo e tapparelle (camera da letto lato via toti), in alluminio con vetrocamera gli altri, con impiantistica idrico-fognaria ed elettrica completa.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è a pompe di calore nella cucina ed in camera da letto.

L'acqua calda sanitaria è affidata a boiler elettrici ed a scaldabagno a gas sul balcone prospiciente il parcheggio del centro direzionale del municipio di Iglesias

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile si può giudicare sufficiente, come evidenziato nell'allegato fotografico.

Di seguito viene riportata una tabella con le superfici nette dei locali costituenti l'immobile oggetto dell'accertamento.

DESTINAZIONE	SUP. NETTA	COEFF.	SUP. EQUIVALENTE
INGRESSO SOGGIORNO	42,90	1,00	42,90
LETTO MATRIMONIALE	17,40	1,00	17,40
STUDIO	12,10	1,00	12,10
RIPOSTIGLIO	1,80	1,00	1,80
BAGNO 1	5,00	1,00	5,00
BAGNO 2	3,30	1,00	3,30
CUCINA	25,20	1,00	25,20
LAVATOIO	2,20	1,00	2,20
TERRAZZO VIA TOTI	20,20	0,25	5,05
BALCONE CENTRO DIREZIONALE	5,72	0,25	1,43
	<b>135,82</b>		<b>116,38</b>

**3** *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

*a- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai 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;*

**Risp:** - **Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3]**

La descrizione riportata nel pignoramento individua in modo esatto l'immobile oggetto del pignoramento così come si può rilevare dalle visure catastali che si allegano alla presente (All. 2.1).

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5]**

La descrizione riportata nel pignoramento individua in modo esatto l'immobile oggetto del pignoramento così come si può rilevare dalle visure catastali che si allegano alla presente (All. 2.2).

**4** *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;*

**Risp:** - **Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3]**

Il bene pignorato è bene individuato nelle relative planimetrie catastali. Le leggere difformità rilevate non influiscono significativamente nella corretta individuazione del bene.

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5]**

Il bene pignorato è bene individuato nelle relative planimetrie catastali. Le difformità rilevate non influiscono significativamente nella corretta individuazione del bene ma differiscono totalmente dalla situazione urbanistica



autorizzata.

- 5 **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;**

**Risp:** - **Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3]**

L'Immobile è ubicato in Comune di IGLESIAS, Via Entico Toti 7, zona Urbanistica B (Di Completamento Residenziale) sottozona B2 del Piano Regolatore Generale vigente.

L'immobile è stato edificato con regolare NULLA OSTA DEL 12\_10\_63 E NULLA OSTA DEL 31\_12\_69;

L'immobile è dotato di Certificato di Abitabilità N 243 DEL 05\_06\_72.

Sono presenti sostanziali difformità tra il progetto approvato e l'immobile realizzato;

In sostanza ci sono delle variazioni della distribuzione interna, con una partizione mancante nel vano cucina ed un ripostiglio creato riducendo il soggiorno;

Inoltre nel balcone prospiciente il parcheggio del comune di Iglesias è stato realizzato un volume non autorizzato (LAVATOIO), ed inoltre il balcone, che nello stato autorizzato si sviluppa a L, nella realtà è lineare lungo la parete.

Anche le aperture degli infissi non corrispondono al progetto approvato.

Per la sistemazione di tali vizi è necessario provvedere ad un Accertamento di Conformità in Sanatoria.

Il costo della pratica comprensiva di oneri e sanzioni è valutato complessivamente in € 5 000,00 (euro Cinquemila/00).

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5]**

L'Immobile è ubicato in Comune di IGLESIAS, Via Entico Toti 7, zona Urbanistica B (Di Completamento Residenziale) sottozona B2 del Piano Regolatore Generale vigente.

L'immobile è stato edificato con regolare NULLA OSTA DEL 12\_10\_63, NULLA OSTA DEL 31\_12\_69 e NULLA OSTA 93 DEL 23\_11\_70;

L'immobile è dotato di Certificato di Abitabilità N 243 DEL 05\_06\_72.

Successivamente al certificato di Abitabilità è stata emessa una ulteriore Concessione di Edificare 324-84.

**L'IMMOBILE È COMPLETAMENTE DIFFORME RISPETTO LO STATO AUTORIZZATO.**

Lo stato autorizzato ( Concessione di Edificare 324-84) prevede che il terzo piano sia adibito a LOCALE DI SGOMBERO con due verande coperte contrapposte (lato via Toti e lato Parcheggio).

La copertura era prevista in contropendenza e realizzata con onduline traslucide.

Le altezze di progetto erano pari a 2,10 mt sotto trave nel punto più basso della copertura e 3,10 m sotto trave nel punto più alto della copertura.

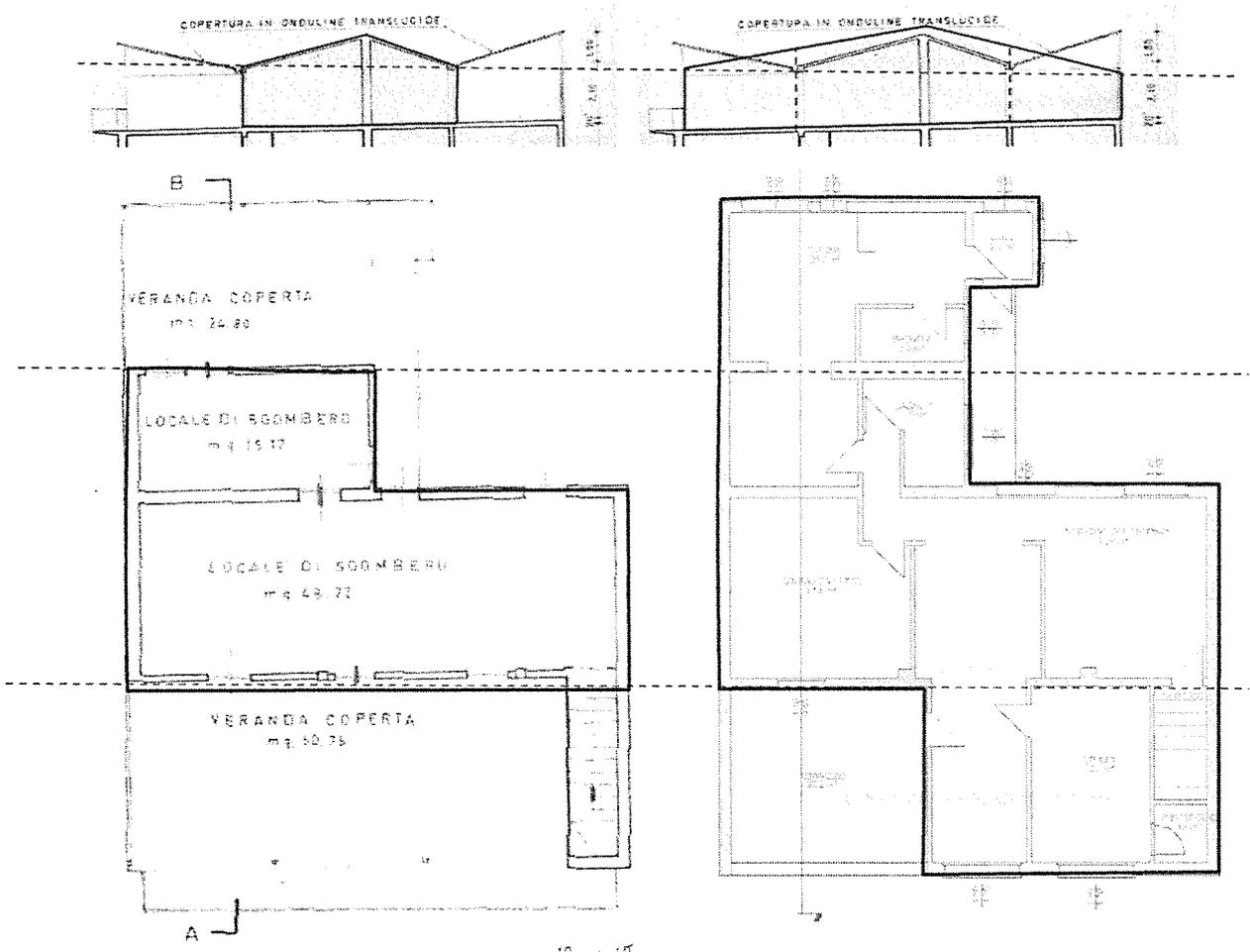


Negli elaborati grafici di progetto non vi è alcun riferimento ai materiali utilizzati per la copertura, né relazione tecnica, calcoli strutturali, calcolo superfici e volumi, collaudo statico.

Lo stato rilevato prevede una destinazione d'uso di CIVILE ABITAZIONE, con conseguente cambio di destinazione d'uso, aumento delle superfici e dei volumi.

Nell'immobile pignorato sono presenti delle variazioni rispetto alle partizioni interne ed in particolare si nota la realizzazione di volumi non consentiti dove in origine era prevista la copertura in onduline traslucide in contropendenza.

A tal scopo l'immobile è stato dotato di una doppia copertura, realizzata in struttura metallica e lastre di lamiera grecata, sovrastante la prima copertura al fine di recuperare le superfici utili ed i volumi necessari alla realizzazione dell'appartamento adibito a civile abitazione.



Pianta e sezione stato autorizzato con evidenza delle superfici e dei volumi

Pianta e sezione stato rilevato con evidenza delle superfici e dei volumi

Inoltre non è stato realizzato il balcone prospiciente la via Toti.

Dopo aver discusso con i tecnici del comune di Iglesias se vi fosse una possibilità di sanare la situazione, tale ipotesi è stata esclusa.

Non è possibile procedere a sanatoria delle opere abusive e neanche presentare progetto in accertamento di conformità in quanto non vi sono i presupposti per la doppia conformità; Peraltro faccio presente che lo stesso immobile non è dotato di calcoli strutturali né di collaudo statico, per cui qualunque intervento dovesse riguardare l'immobile al momento necessiterebbe di questa documentazione.

La soluzione per poter sanare l'opera è quella di demolire parte gli abusi (così come indicato nelle planimetrie allegate) e riportare la destinazione d'uso a quella prevista dalla concessione originaria (locale di sgombero) e quindi di redigere



un progetto per la richiesta di una concessione edilizia in accertamento di conformità.

Bisogna però tener conto dei costi di demolizione, degli oneri per la concessione in accertamento di conformità e per le spese tecniche necessarie.

I costi presunti sono i seguenti:

Demolizione volumetrie eccedenti ..... € 46.000,00

Spese tecniche varie per Accertamento di Conformità (Presentazione pratica SUAPE, D.L., PSC e CSE, Collaudo statico, Variazione Catastale, Agibilità ..... € 14.000,00

Il costo approssimativo stimato della demolizione delle opere abusive è valutato complessivamente in € 60 000,00 (euro Sessantamila/00).

- 6** dica se e 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; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**Risp:** - **Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3]**

Per la sua conformazione e consistenza il bene pignorato può essere venduto in un solo lotto.

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5]**

Per la sua conformazione e consistenza il bene pignorato può essere venduto in un solo lotto.

- 7** 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;

**Risp:** - **Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3]**

Per la sua conformazione e consistenza l'immobile non può essere diviso. L'immobile risulta pignorato per una quota pari a 100 [REDAZIONE]

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5]**

Per la sua conformazione e consistenza l'immobile non può essere diviso. L'immobile risulta pignorato per una quota pari a 100 [REDAZIONE]

- 8** 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 risultano 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;

**Risp:** - **Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3]**

Il bene pignorato risulta occupato dai Sigg. [REDAZIONE].

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5]**

Il bene pignorato risulta occupato dalla Sigra. [REDAZIONE] F. [REDAZIONE] in comodato d'uso gratuito senza alcun contratto scritto.

- 9** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento



di assegnazione della casa coniugale;

**Risp:** - **Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3]**

Tale caso non sussiste.

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5]**

Tale caso non sussiste.

**10** **Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;**

**Risp:** - **Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3]**

Per i beni pignorati non risultano posti in essere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5]**

Per i beni pignorati non risultano posti in essere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

**11** **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;**

**Risp:** - **Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3]**

Per quanto esaminato la risposta è negativa.

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5]**

Per quanto esaminato la risposta è negativa.

**12** - **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;**

**Risp:** Dovendo procedere alla determinazione del valore venale attuale dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato, ritengo adeguato allo scopo della stima l'adozione del criterio cosiddetto "a valore di mercato". Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un indagine di mercato, effettuate presso uffici pubblici e operatori locali in ordine a compravendite realizzate in zona su immobili di pari caratteristiche estrinseche ed intrinseche (ubicazione, consistenza, zona urbanistica etc..) simili a quello in esame, utilizzando quale parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie (€/mq). Il confronto con gli immobili simili viene quindi condotto tenendo conto delle destinazioni urbanistiche degli immobili in esame ottenendo una valutazione €/mq a seconda delle destinazioni urbanistiche.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire alla unità immobiliare in esame il seguente valore commerciale:

Iglesias è un comune della provincia del Sud Sardegna. Dista circa 50 Km da Cagliari ed ha una popolazione di 27 600 abitanti. E' una cittadina importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 15% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: IGLESIAS

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO - PIAZZA SELLA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.1 :

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1000	L	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	2,5	3,2	L

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (8) zone a Iglesias è compreso tra 750 €/m<sup>2</sup> e 1.000 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 3,0 €/m<sup>2</sup> mese e 4,0 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Dalle indagini condotte tra agenzie immobiliari e tecnici della zona è emersa una realtà sovrapponibile a quella fotografata dall'OMI, con prezzi di mercato in linea rispetto a quelli registrati dalla stessa.

Il prezzo medio del mercato immobiliare all'interno del comune di Iglesias si attesta attorno ai 1 0000,00 €/mq.

- **Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3]**

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche, la sua vetustà e lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima, si assume il valore di € 900.00 €/mq, il tutto corroborato anche dalle indagini effettuate sui vari siti immobiliari e dai tecnici estimatori che riportano un andamento tendenzialmente stabile del mercato;

Il calcolo del valore complessivo dell'immobile è effettuato in base alle superfici nette equivalenti di cui al precedente punto 2:

Abitazione: Superficie Commerciale= 124,98 mq x 900,00 €/mq = 112 485,38 €

ai quali vanno detratti i costi per l'eliminazione degli abusi di cui al precedente punto 6 pari a € 5.000,00.

**VALORE ARROTONDATO: € 107.500,00 (Euro Centosettemila cinquecento virgola zero)**

- Per quanto riguarda le spese condominiali non sono presenti.

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5]**

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche, la sua vetustà e lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima, si assume il valore di € 900.00 €/mq, il tutto corroborato anche dalle indagini effettuate sui vari siti immobiliari e dai tecnici estimatori che riportano un andamento tendenzialmente stabile del mercato;

Il calcolo del valore complessivo dell'immobile è effettuato in base alle superfici nette equivalenti di cui al precedente punto 2:

Abitazione: Superficie Commerciale= 116,38 mq x 900,00 €/mq = 104 742,00 €

ai quali vanno detratti i costi per l'eliminazione degli abusi di cui al precedente punto 5 pari a € 60.000,00 (euro Sessantamila/00).

**VALORE ARROTONDATO: € 44.700,00 (Euro Cinquantatremila novecento virgola zero)**

- Per quanto riguarda le spese condominiali non sono presenti.

- 13 **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;*

**Risp:** - **Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3]**

Tale caso non sussiste

- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI 7 [SEZIONE G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5]**

Tale caso non sussiste.

**14** 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;

**Risp:** vedi allegato 8



## ELENCO ALLEGATI

**AII. 1. PLANIMETRIE CATASTALI**

- 1.1. Planimetria catastale Foglio 1 PART 3494 sub 3 (ex Foglio 1 PART 535 sub 3)
- 1.2. Planimetria catastale Foglio 1 PART 3494 sub 5 (ex Foglio 1 PART 535 sub 5)

**AII. 2. VISURE STORICHE CATASTALI PER IMMOBILE**

- 2.1. Visura Storica Foglio 1 PART 3494 SUB 3
- 2.2. Visura Storica Foglio 1 PART 3494 SUB 5

**AII. 3. ISPEZIONI IPOTECARIE**

- 3.1. TRASCRIZIONE REG PART 9219 2020
- 3.2. ISCRIZIONE REG PART 2439 2014
- 3.3. ISCRIZIONE REG PART 2440 2014
- 3.4. TRASCRIZIONE REG PART 3062 2015
- 3.5. TRASCRIZIONE REG PART 411 2019
- 3.6. TRASCRIZIONE REG PART 258 2017
- 3.7. [REDACTED]

**AII. 4. [REDACTED]****AII. 5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

- 5.1. Documentazione fotografica Lotto 1: IGLESIAS VIA TOTI, 7 [SEZ G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3]
- 5.2. Documentazione fotografica Lotto 2: IGLESIAS VIA VIA TOTI, 7 [SEZ G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5]

**AII. 6. PLANIMETRIA IMMOBILI**

- 6.1. Planimetria immobile FG 1 MAPP 3494 SUB 3
- 6.2. Planimetria immobile FG 1 MAPP 3494 SUB 5

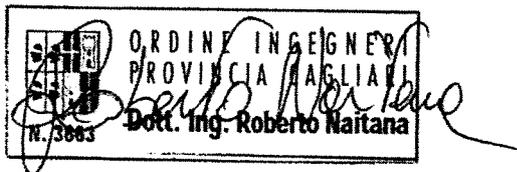
**AII. 7. TITOLI EDILIZI**

- 7.1. NULLA OSTA DEL 12\_10\_63 ed Elaborati di progetto
- 7.2. NULLA OSTA DEL 31\_12\_69 ed Elaborati di progetto
- 7.3. NULLA OSTA 93 DEL 23\_11\_70 ed elaborati di progetto
- 7.4. Certificato di Abitabilità N 243 DEL 05\_06\_72
- 7.5. Concessione di Edificare 324-84 ed elaborati di progetto

**AII. 8. CHECK LIST 713-2014****AII. 9. PARCELLA PROFESSIONALE E RIEPILOGO SPESE SOSTENUTE**

II CTU

Ing. Roberto Naitana





# TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] N.R.G.E.I. 7/13/2014 [REDACTED]

[REDACTED] FLAMINIA IELO [REDACTED]

# ELABORATO PERITALE INTEGRAZIONE

Tecnico incaricato: Ing. ROBERTO NAITANA

iscritto all'Albo della provincia di Cagliari al N. 3863

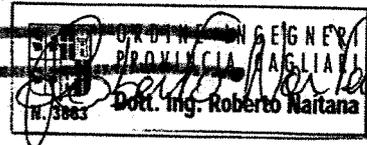
iscritto all'Albo del Tribunale di Cagliari al N. 6065

Operatore SAPR per Operazioni Specializzate Non Critiche ENAC Rif. n° 6009

C.F. NTNRR71P04B745M - P.IVA 02613300926

[REDACTED] Via Cagliari 71

[REDACTED]



depositate il 12/07/2022

Giudice Dr.ssa Flaminia IELO  
Perito: Ing. ROBERTO NAITANA



**PREMESSA**

Io Sottoscritto Ing. Roberto Naitana, nato a Carbonia (CI) il 04/09/1971 ed ivi residente, con studio professionale in Carbonia, Via Cagliari n° 71, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3863, con provvedimento del G.E. venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione Immobiliare n° 713/2014, promossa da [REDACTED]

In data 17/11/2020 il procedimento di cui alla Esecuzione Immobiliare n° 474/2018 è stato riunito alla Esecuzione Immobiliare n° 713/2014 Giudice Dr.ssa Flaminia Ielo.

In data 24/09/2021 è stata depositata la relazione peritale con i relativi allegati.

A seguito di verifica lo scrivente ha rilevato che, nonostante fosse correttamente indicato nell'allegato All\_3.7 [REDACTED] punto 14, nella stesura della relazione, al punto 1.b della stessa tale ispezione non risultava indicata.

Ad integrazione della relazione peritale pertanto si modifica il punto 1.b come di seguito riportato:

**RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO**

- 1.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;*

Risp: **ATTI PREGIUDIZIEVOLI:**

**1 - ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2008 - Registro Particolare 6946 Registro Generale 37365**

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2008/31/10/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A [REDACTED] ✓

[REDACTED] in qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Diritto di Proprietà

CONTRO MADALISA [REDACTED] in qualità di DEBITORE NON IPOTECARIO

- **Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI, 7 [SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3] (ex SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 535 SUB 3)**
- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI, 7 [SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5] (ex SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 535 SUB 5)**

**2 - ISCRIZIONE del 23/09/2014 - Registro Particolare 2439 Registro Generale 22888**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE ORDINARIO Repertorio 3703/2014 del 11/08/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A [REDACTED] ✓

[REDACTED]

CONTRO [REDACTED] in qualità di PROPRIETÀ

CONTRO [REDACTED] in qualità di PROPRIETÀ

- **Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI, 7 [SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3] (ex SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 535 SUB 3)**
- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI, 7 [SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5] (ex SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 535 SUB 5)**



**3 - ISCRIZIONE del 23/09/2014 - Registro Particolare 2440 Registro Generale 22889 Foglio 27 mappale 249 Sub 1**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE ORDINARIO Repertorio 3703/2014 del 11/08/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A FAVORE di [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

[REDACTED]

- **Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI, 7 [SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3] (ex SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 535 SUB 3)**
- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI, 7 [SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5] (ex SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 535 SUB 5)**

**4 - ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 3062 Registro Generale 3535**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE ORDINARIO Repertorio 7971/2014 del 10/12/2014

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE di [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

- **Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI, 7 [SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3] (ex SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 535 SUB 3)**
- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI, 7 [SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5] (ex SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 535 SUB 5)**

**5 - TRASCRIZIONE CONTRO del 07/01/2019 - Registro Particolare 411 Registro Generale 454**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6016 del 30/11/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE di [REDACTED]

[REDACTED]

- **Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI, 7 [SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3] (ex SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 535 SUB 3)**
- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI, 7 [SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5] (ex SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 535 SUB 5)**

**5 - ISCRIZIONE CONTRO del 27/01/2017 - Registro Particolare 258 Registro Generale 2714**

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 2790/2517 del 11/01/2017

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

A FAVORE di [REDACTED]

[REDACTED]

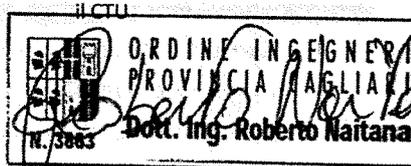
- **Lotto 1: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI, 7 [SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 3] (ex SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 535 SUB 3)**
- **Lotto 2: IMMOBILE IN IGLESIAS VIA E. TOTI, 7 [SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 3494 SUB 5] (ex SEZ. G FOGLIO 1 MAPPALE 535 SUB 5)**



**ELENCO ALLEGATI**

**AII. A. ISPEZIONI IPOTECARIE**

- A.1. TRASCRIZIONE REG PART 6946 2008
- A.2. ISCRIZIONE REG PART 2439 2014
- A.3. ISCRIZIONE REG PART 2440 2014
- A.4. TRASCRIZIONE REG PART 3062 2015
- A.5. TRASCRIZIONE REG PART 411 2019
- A.6. TRASCRIZIONE REG PART 258 2017
- A. [REDACTED]



Ing. Roberto Naitana

