

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Procedimento di esecuzione Immobiliare n. 163/2020*

**Debitore:** [REDACTED]  
**Creditore Procedente:** [REDACTED]  
**Giudice dell'Esecuzione:** Dott.ssa FLAMINIA IELO

Il CTU

ing. Michele Altieri



## Sommario

|                     |    |
|---------------------|----|
| CHECK - LIST .....  | 3  |
| PREMESSE .....      | 8  |
| QUESITO N. 1.....   | 8  |
| QUESITO N. 2.....   | 9  |
| QUESITO N. 3.....   | 11 |
| QUESITO N. 4.....   | 13 |
| QUESITO N. 5.....   | 13 |
| QUESITO N. 6.....   | 14 |
| QUESITO N. 7.....   | 17 |
| QUESITO N. 8.....   | 17 |
| QUESITO N. 9.....   | 17 |
| QUESITO N. 10 ..... | 18 |
| QUESITO N. 11 ..... | 18 |
| QUESITO N. 12 ..... | 18 |
| QUESITO N. 13 ..... | 18 |
| QUESITO N. 14 ..... | 20 |
| QUESITO N. 15 ..... | 20 |
| CONCLUSIONI.....    | 21 |

ALLEGATI.....

Check-list .....

Foglio riassuntivo .....

Allegato A) Ricevuta di ricezione informativa al debitore .....

Allegato B) Relazione fotografica .....

Allegato C) Documentazione catastale.....

Allegato D) Documentazione conservatoria.....

Allegato E) Documentazione urbanistica .....

Allegato F) Documentazione ufficio anagrafe.....

Allegato G) Comparables .....

Allegato H) Richiesta agenzia delle entrate .....

Allegato I) Provvedimento di assegnazione casa coniugale .....



## CHECK - LIST

|   |       |  |                    |
|---|-------|--|--------------------|
| TRIBUNALE DI  |       | CAGLIARI   |                    |
| Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'                                  |       |  |                    |
| Creditore Procedente  |       |  |                    |
| Debitore  |       |  |                    |
| Titolo  |       | Mutuo ipotecario   |                    |
| Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)  |       | Importo  | € 77.011,00        |
| Pignoramento  |       | R.G.   | R.P.               |
| Annotaz./trascriz.  | 16764 | 12279  | di data 17/07/2020 |
| Atti opponibili?  |       | Quali?   |                    |
|   |       | Data di notifica (497 c.p.c.)  | 24/06/2020         |
|   |       | Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)   | 24/06/2020         |
| Iscrizione a ruolo  |       | Data deposito nota iscriz.   | 08/07/2020         |
| Scadenza in festivo?  |       | titolo esecutivo   | 1 si               |
| Documentazione depositata   |       | precetto   | 1 si               |
|   |       | atto di pignoramento   | si                 |
|   |       | nota di trascrizione   | 1 si               |
|   |       | attestazione conformità della documentazione da parte del legale   | si                 |
| Istanza di vendita  |       |  |                    |
| Scadenza in festivo?  |       | Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)  | 24/07/2020         |
| Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.  |       | Data dep. documentazione   | 24/07/2020         |
| Scadenza in festivo?  |       | Ottenuta proroga del termine?  |                    |
|   |       | Numero immobili pignorati  | 1                  |
| Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti) |       | si   |                    |
| N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i                                      |       |  |                    |
| N. estratto/i catastale/i depositato/i  |       | 0  |                    |
| Individuazione beni pignorati   |       | CATASTO FABBR.TI - COMUNE DI IGLESIAS<br>SEZ. G F.2 MAPP. 320 SUB. 36<br>COMPRENDEnte GIARDINO AL PIANO TERRA E<br>CANTINA |                    |
|   |       |  |                    |
| Notifica ex art. 498 c.p.c.   |       | Nome   | (si/no)            |
|   |       |  |                    |
|   |       |  |                    |
| Notifica ex art.599 c.p.c.  |       | Nome   | (si/no)            |
|   |       |  |                    |
|   |       |  |                    |
| Annotazione altri pignorament   |       | Nome   |                    |
|   |       |  |                    |
|   |       |  |                    |



| <b>TABELLA RIASSUNTIVA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 163/2020</b> |  |      |  |
|---|--|------|--|
| n.  | tipologia                              | UDM  | risultanze   |
| 1   | <i>Dati catastali fabbricato</i>       |      | <b>Comune di Iglesias<br/>sez.G Foglio 2 - Map.le 320 sub. 36</b>  |
| 2   | <i>indirizzo</i>                       |      | <b>Via del Minatore 1 - 09016<br/>scala 1 interno 4 edificio 4</b> |
| 3   | <i>Proprietà</i>                       |      | <b>[REDACTED]</b>  |
| 4   | <i>conformità catastale</i>            |      | <b>NON CONFORME</b>  |
| 5   | <i>conformità urbanistica</i>          |      | <b>piccola difformità</b>  |
| 6   | <i>valore a mq fabbricati</i>          | €/mq | <b>700,00</b>  |
| 7   | <i>valore lordo</i>                    | €    | <b>68.775,00</b>   |
| 8   | <i>Costi sanatoria</i>                 | €    | <b>2.100,00</b>  |
| 9   | <i>Valore netto</i>                    | €    | <b>66.675,00</b>   |
| 10  | <i>Dichiarazione di agibilità</i>      |      | <b>non presente</b>  |
| 11  | <i>informativa al debitore</i>         | mail | <b>inviata 11/11/22</b>  |
| 12  | <i>Continuita' delle trascrizioni</i>  |      | <b>SI</b>  |
| 13  | <i>Immobile divisibile</i>             |      | <b>NO</b>  |
| 14  | <i>verifica contratti di locazione</i> |      | <b>non locato</b>  |
| 15  | <i>conformità descrizione del bene</i> |      | <b>conforme al pignoramento</b>                                    |



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Michele Altieri, [REDACTED], con studio in Cagliari nella Via Delle Rondini n. 12, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 4220, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio ha ricevuto incarico con decreto di nomina del 14 aprile 2020, dall'illustrissimo G.E. Dott.ssa Flaminia Ielo di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) *Provveda, prima di tutto, ad 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 dei documenti 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 procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso. Precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*
- 3) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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 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 art. 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'art. 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 eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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



12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) predisponga la check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.567, 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.



**PREMESSE**

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento di una unità immobiliare censita al

Comune di Iglesias ed intestata ai signori [REDACTED]

Dall'atto di pignoramento si riportano gli estremi dell'immobile indicato:

**Catasto fabbricati**

1. Sezione G - Foglio 2 – particella 320 – subalterno 36 – Via Del Minatore n. 1 – edificio 4 – Comune di Iglesias

Le parti della procedura in oggetto, ad oggi, sono:

Creditore pignorante: [REDACTED]

Debitore esecutato: [REDACTED]

Il primo sopralluogo ha avuto inizio il 30/11/2022 alle ore 10.00 e si è concluso alle ore 11 dopo aver esaminato l'immobile oggetto di pignoramento. Sono inoltre state fatte le ispezioni presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Servizi catastali
- Agenzia delle Entrate – Conservatoria registri immobiliari
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cagliari 2
- Ufficio Tecnico del Comune di Iglesias
- Ufficio accesso agli atti del Comune di Iglesias
- Ufficio Anagrafe del Comune di Iglesias

**QUESITO N. 1**

*Provveda, prima di tutto, ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio.*

Come previsto nel mandato conferitomi, ho inviato tramite posta elettronica in data 11/11/2022, alla sig.ra [REDACTED] l'informativa per il debitore (**ALLEGATO A – conferma di ricezione**) e concordato la data d'inizio delle operazioni peritali. La stessa informativa è stata inoltrata al [REDACTED]



**QUESITO N. 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.

Nel fascicolo del provvedimento esecutivo in esame è presente la seguente documentazione:

- certificato notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge 302/98 a firma del Dott. Giulia Messina Vitrano Rollo del 23/07/2020.

b) Predisponga, sulla base dei documenti 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.

**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Omissis

*Figura 1 - Estratto certificazione notaile*

E' stato inoltre richiesto l'aggiornamento per soggetto in Conservatoria. Dalla data del pignoramento alla data attuale non sono emerse ulteriori trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli (allegato D).



E' verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio così come risulta dalla certificazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie. Queste ultime, con gli atti di compravendita, sono presenti in allegato D).

Omissis

*Figura 2 - Estratto certificazione notarile*

*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.*

La mappa censuaria per l'individuazione del bene non è allegata ai fascicoli telematici.

Il sottoscritto ha estratto copia della visura storica per immobile e della planimetria catastale **(ALLEGATO C – documentazione catastale)**.

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

L'atto di compravendita di provenienza ultraventennale è consultabile nell'allegato D.

*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.*



E' stato richiesto il certificato di residenza degli esecutati ed il certificato di matrimonio (vedere allegato F – documentazione Ufficio Anagrafe).

---

omissis

*Figura 3 – estratto di matrimonio dell'11/11/2022*

### QUESITO N. 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.).*

#### **3.1) Inquadramento generale**

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nella zona sud-occidentale della Sardegna, nel comune di Iglesias (**ALLEGATO B – relazione fotografica**) in semi - centrale a carattere residenziale. La zona in cui è inserito l'immobile è servita dai mezzi di trasporto pubblico è dotata nelle immediate vicinanze di servizi quali uffici postali banche, scuole, mercato civico. Si tratta di un complesso residenziale realizzato dalla INA-CASA costituito da edifici con due piani fuori terra, dotati di giardino di pertinenza sul retro dell'edificio e cantina nel seminterrato. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate e nel prospetto laterale sono rivestite in mattone a vista. La scala di accesso agli appartamenti è esterna. Il fabbricato è composto da 4 unità immobiliari a destinazione residenziale. L'ingresso alle cantine è ubicato al piano terra sulla via del Minatore. E' presente anche il passaggio con il retro del fabbricato sui piccoli giardini pertinenziali degli appartamenti. Le scale condominiali



sono rivestite in marmo ed il parapetto è metallico.

**UNITA' IMMOBILIARE :**

- COMUNE: IGLESIAS (SU)
- VIA: DEL MINATORE N. 1
- SCALA: CONDOMINIALE APERTA SU STRADA
- FABBRICATO: 4 UNITA' RESIDENZIALI CON CANTINA E GIARDINO DI PERTINENZA
- PIANO: P. 1 (UNITÀ RESIDENZIALE – P. SEMINTERRATO CANTINA – GIARDINO SUL RETRO DEL FABBRICATO
- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE FABBRICATO: STRUTTURA PORTANTE IN CEMENTO ARMATO E COPERTURA A FALDE INCLINATE; MURATURA DI TAMPONAMENTO IN LATERIZIO
- FINITURE APPARTAMENTO: MURATURE INTONACATE E TINTEGGIATE – PAVIMENTI IN MARMETTE LAPIDEE; PORTE IN LEGNO TAMBURATO, PORTONCINO IN LEGNO, BAGNO RIVESTITI IN GRES; SOGLIE IN GRANITO, INFISSI E PERSIANE IN ALLUMINIO CON VETROCAMERA NELLE CAMERE DAL LETTO E VETRO SINGOLO NEL SALONE.
- FINITURE CANTINA: PAVIMENTO IN MASSETTO CEMENTIZIO, PARETI INTONACATE E TINTEGGIATE, INFISSO CON TELAIO METALLICO E VETRO SINGOLO
- ALTEZZA UTILE APPARTAMENTO: 2.96 METRI
- ALTEZZA UTILE CANTINA: 2 METRI
- GIARDINO: PIANEGGIANTE E RECINTATO CON RETE METALLICA ANCORATA SU PALETTI IN FERRO
- SUPERFICIE CALPESTABILE RESIDENZA: 55,75 MQ (VEDI TABELLA SUCCESSIVA)
- SUPERFICIE CALPESTABILE CANTINA: 14 MQ
- SUPERFICIE GIARDINO: 57 MQ
- CONFINI: A NORD CON IL MAPPALE 2039; A EST CON LA VIA DANTE ALIGHIERI; A SUD CON LA VIA TIZIANO; A OVEST CON ALTRA PROPRIETA'
- IMPIANTI: ACQUA CALDA SANITARIA CON BOILER ELETTRICO – STUFA A PELLETTI - IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO COLLEGATI ALLA RETE COMUNALE – N. 3 POMPE DI CALORE IN SOGGIORNO E NELLE CAMERE DA LETTO
- DESTINAZIONE: RESIDENZIALE
- VANI: SOGGIORNO, CUCINA, BAGNO, RIPOSTIGLIO, DUE CAMERE DA LETTO, INGRESSO, CORRIDOIO, VERANDA CHIUSA
- CONFINI:



### 3.2 Superfici calpestabili

| Unita' immobiliare - VIA DEL MINATORE, 1      |                            | SUP. Calpestabile (mq) |
|---|----------------------------|------------------------|
| Piano PT/1°/PS1                               | <i>Cucina (soggiorno)*</i> | 17,48                  |
|   | <i>Cucinino</i>            | 5,20                   |
|   | <i>bagno</i>               | 6,08                   |
|   | <i>veranda</i>             | 2,69                   |
|   | <i>ingresso</i>            | 3,00                   |
|   | <i>corridoio</i>           | 5,50                   |
|   | <i>letto</i>               | 16,65                  |
|   | <i>soggiorno (letto)*</i>  | 15,80                  |
|   | <i>cantina</i>             | 14,00                  |
|   | <i>giardino</i>            | 57,00                  |
|   |                            | <b>126,75</b>          |
| * tra parentesi è indicato l'utilizzo attuale |                            |                        |

Le destinazioni indicate nella tabella sono quelle riportate nel progetto di condono edilizio allegato alla presente relazione (Allegato D - documentazione urbanistica) ed in parte modificate a seguito di rilievo planimetrico dell'immobile a causa di una diversa distribuzione interna dalla situazione progettuale e catastale.

#### QUESITO N. 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.

I dati indicati in pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione del bene.

#### QUESITO N. 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'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Iglesias alla sez. G - F. 2 – part. 320 - sub. 36. Dal confronto tra la situazione attuale rilevata durante il sopralluogo e quella catastale sono emerse le seguenti lievi difformità:

- diversa ubicazione delle aperture tra i vani. In particolare il soggiorno è stato collegato al vano cucina con un'apertura ad arco; la porta di una delle camere da letto è stata arretrata verso il portoncino d'ingresso.

La situazione attuale non risulta conforme alla planimetria catastale per lievi difformità.

Inoltre la cantina deve essere accatastata autonomamente in categoria C/2.

#### QUESITO N. 6

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L'unità immobiliare ricade in zona "B3" del piano urbanistico del Piano Regolatore Generale di Iglesias con Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 41 del 2015-09-10.

#### Descrizione

Completamento residenziale

#### Articolo: 15 - Zone omogenee

Il P.R.G. suddivide le aree residenziali in due classi omogenee, ai sensi del D.P.G.R. 9743/271.

1. Zona B: le parti della città e del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto. La zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3, B4.
2. Zona C: le parti della città e del territorio necessarie per l'espansione, nelle quali il processo di urbanizzazione è ancora da avviare.

#### Articolo: 16 - Sottozone B1 - B2 - B3 - B4

Il P.R.G., sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti all'indice di fabbricazione e alle tipologie edilizie prevalenti, attribuisce alle sottozone i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria:

- sottozona B1: iff = 7 mc/mq con P.P. o lottizzazione convenzionata; iff = 3 mc/mq con concessione diretta;
- sottozona B2: iff = 5 mc/mq con P.P. o lottizzazione convenzionata; iff = 3 mc/mq con concessione diretta;
- sottozona B3: iff = 3 mc/mq;
- sottozona B4: iff = 1,5 mc/mq.

Le tipologie edilizie sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito; tuttavia al fine di garantire un risultato più omogeneo si prescrivono le seguenti norme:

- - un rapporto di copertura nel lotto non superiore a 2/3;
- - un'altezza, nel rispetto dei vincoli panoramici vigenti, non superiore a metri 20, per le sottozone B1, a metri 15 per le sottozone B2 e B3, a metri 7,5 per le sottozone B4;
- un distacco minimo di metri 5 dal confine del lotto, ovvero costruzione sul confine del lotto nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile, ad eccezione dei confini con le strade diversamente regolamentati;
- un distacco minimo di metri 10 delle pareti finestrate da qualsiasi corpo di fabbrica;
- nelle zone inedificate o parzialmente edificate, o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.



- al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;
- idonea area per parcheggio privato, da convenzionare nella destinazione prima della concessione edilizia, secondo i parametri previsti dalla legislazione urbanistica vigente.

Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare concessione edilizia e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità, ai limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti prospicienti, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà essere contenuta all'interno del perimetro individuato dal piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili. L'altezza in ogni caso non dovrà superare quella corrispondente alla più frequente dell'isolato.

Gli allineamenti previsti dal P.R.G. devono intendersi fissi; tuttavia, tramite Piano Particolareggiato, può essere imposta una rettifica degli stessi allineamenti in avanzamento o in arretramento al fine di garantire il coordinamento dei fili e la circolazione veicolare nella zona.



Figura 4 - Stralcio della tavola "zonizzazione" del PRG – In arancione la zona B3

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.*

L'immobile è conforme alla situazione approvata relativa alla concessione in sanatoria (allegato E-documentazione urbanistica). Si segnala soltanto il tamponamento della porta di comunicazione tra cucinino e disimpegno.

Non è presente la dichiarazione di agibilità.

#### **Titoli abilitativi:**

A seguito della richiesta di accesso agli il sottoscritto ctu si è recato presso gli uffici comunali per prendere visione dei progetti approvati e delle relative licenze edilizie e di eventuali concessioni in sanatoria o varianti al progetto. L'unica autorizzazione rilevante, è la seguente:



- autorizzazione in sanatoria n. 331/B (legge del 28/02/85 n. 47) relativa alla chiusura di un balcone del 27/03/1997 – prog. N. 1787 – prot. gen. N. 5468 al sig. [REDACTED].

La licenza edilizia del fabbricato ed il relativo progetto non sono stati messi a disposizione dall'Amministrazione, questo a causa dell'organizzazione degli archivi comunali che non sono organizzati per singolo fabbricato.

Ad ogni modo l'ultimo progetto di sanatoria citato precedentemente è conforme allo stato dei luoghi.

*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 art. 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'art. 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.*

Nessuna osservazione

*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.*

Le piccole difformità presenti sono sanabili con le seguenti modalità:

- la porta di collegamento tra cucinino e disimpegno è stata tamponata. La lieve difformità è sanabile con la presentazione di una pratica SCIA TARDIVA ed il costo viene quantificato in 1.000€, comprensivo di sanzioni e spese tecniche;
- 1.100€ - pratiche Docfa per aggiornamento planimetria catastale e docfa per cantina e diritti;

Pertanto, per poter sanare gli abusi realizzati è necessaria una spesa complessiva di **2.100€ più iva.**

Le ragioni di credito devono essere antecedenti all'entrata in vigore dell'ultima Legge in materia di condono edilizio (L. 326 del 24/11/2003, recepita in Sardegna dalla L.R. 4 del 26/02/2004): nella procedura esecutiva in oggetto le ragioni del credito (anno 2020) sono posteriori all'entrata in vigore della legge sul condono per cui il disposto della 47/85 non si può applicare.



*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.*

Nessuna osservazione

#### QUESITO N. 7

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

La vendita è possibile soltanto in un lotto unico

#### QUESITO N. 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'immobile è interamente intestato agli esecutati [REDACTED] e non è possibile il frazionamento in due unità distinte della parte residenziale visto il taglio dimensionale dell'immobile.

La divisione tra parte residenziale e cantina renderebbe meno appetibile sul mercato l'immobile e ne pregiudicherebbe il suo valore.

#### QUESITO N. 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);*



- L'immobile è occupato dalla [REDACTED], a seguito della sentenza del Tribunale di Cagliari n. [REDACTED], in cui le venne assegnata la casa coniugale.

Ad ogni modo è stata presentata tramite PEC istanza presso l'Agenzia delle Entrate in data 10/11/2022 per la verifica di eventuali contratti di locazione. Alla data attuale non risulta pervenuta al sottoscritto alcuna comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate (allegato H).

#### QUESITO N. 10

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

Il provvedimento di assegnazione della casa alla [REDACTED]

#### QUESITO N. 11

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

Nessuna osservazione

#### QUESITO N. 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.*

Nessuna osservazione

#### QUESITO N. 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.*

Il valore di vendita viene ricercato attraverso la comparazione con immobili simili per destinazione d'uso e per localizzazione e/o comunque riconducibili all'immobile in esame, recentemente alienati o in vendita.

I valori riscontrati da transazioni effettuate o, in caso di immobili in vendita, i valori richiesti, opportunamente ridotti del margine di trattativa abituale sulla specifica piazza, vengono pesati in funzione delle diverse caratteristiche dei comparables trovati rispetto agli immobili in esame. La valutazione è stata effettuata



utilizzando il metodo comparativo e attribuendo valori unitari che tengono conto degli aspetti legati alla ubicazione dell'area, alle caratteristiche costruttive del manufatto, al taglio dimensionale, alla appetibilità del bene e all'andamento del mercato immobiliare locale.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (8) zone ad Iglesias è compreso in tutta la città tra 300 €/m<sup>2</sup> e 1.600 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 1,2 €/m<sup>2</sup> mese e 6 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (800 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 55% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.850 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 26% inferiore alla quotazione media provinciale (1.100 €/m<sup>2</sup>). La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la cittadina ad Iglesias è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 500 €/m<sup>2</sup> e 1.050 €/m<sup>2</sup>.

Iglesias ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 800 €/m.

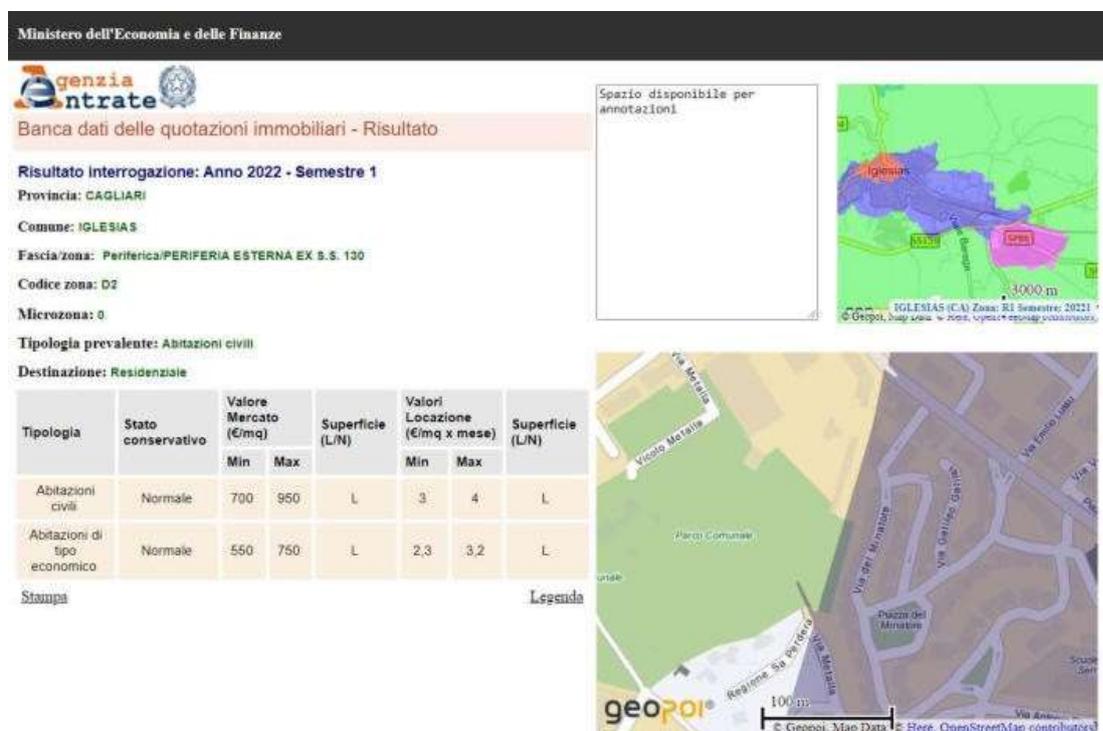


Figura 5 - dati rilevati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Dalle indagini effettuate e dalle interviste svolte agli operatori immobiliari locali è emerso che i valori medi di zona per immobili a destinazione residenziale in zona semi-centrale/periferica di taglio medio, in sufficiente stato di manutenzione sono compresi tra i 600,00€/mq ed il valore massimo di 900€/mq.

Pertanto dopo avere comparato gli immobili simili (allegato G – comparables) per caratteristiche tipologiche, di manutenzione, di zona e tecniche costruttive, è stato attribuito un coefficiente correttivo sul valore a mq calcolato. Si è ottenuto il valore unitario di **700 €/mq**.



Le superfici commerciali pertanto sono state calcolate considerando il 100% della superficie lorda residenziale, il 60% della veranda chiusa, il 5% del giardino non comunicante direttamente con l'abitazione, il 50% per la cantina.

| tipologia                                   | Destinazione | Superficie Lorda (mq) | Peso % | Superficie Commerciale (mq) | costo €/mq | Valore commerciale |
|---|--------------|-----------------------|--------|-----------------------------|------------|--------------------|
| Piano 1°/Piano terra/<br>Piano seminterrato | residenziale | 85,50                 | 100%   | 85,50                       | 700        | 59850              |
|   | veranda      | 3,00                  | 30%    | 0,90                        | 700        | 630                |
|   | cantina      | 18,00                 | 50%    | 9,00                        | 700        | 6300               |
|   | giardino     | 57                    | 5%     | 2,85                        | 700        | 1995               |
|   | TOTALE       | 163,50                |        | 98,25                       | 700        | 68.775,00          |
| a detrarre costi sanatoria catastale        |              |                       |        |                             |            | 1.100,00           |
| a detrarre costi sanatoria urbanistica      |              |                       |        |                             |            | 1.000,00           |
| VALORE NETTO                                |              |                       |        |                             |            | 66.675,00          |

Il valore complessivo è stato ottenuto moltiplicando i metri quadri commerciali lordi per il valore di compravendita assunto a metro quadrato di superficie. I valori commerciali attribuiti all'immobile hanno tenuto in considerazione gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione attribuendo agli immobili di comparazione dei coefficienti correttivi (vedere allegato G – comparables).

#### QUESITO N. 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*

Nessuna osservazione

#### QUESITO N. 15

*Predisponga la check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.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 ed inserita nella prima pagina della presente relazione.



## CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidato dall'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata.

### ALLEGATI

Check-list

Foglio riassuntivo

- Allegato A) Ricevuta di ricezione informativa al debitore
- Allegato B) Relazione fotografica
- Allegato C) Documentazione catastale
- Allegato D) Documentazione conservatoria
- Allegato E) Documentazione urbanistica
- Allegato F) Documentazione ufficio anagrafe
- Allegato G) Comparables
- Allegato H) Richiesta agenzia delle entrate
- Allegato I) Provvedimento di assegnazione casa coniugale

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Michele Altieri

