

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
SEZ. CIVILE

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.Es. 242/2023

Creditore Pignorante

INFIS NPL INVESTING S.P.A.

Debitore Esecutato

G.E. Dott.ssa Silvia Cocco

C.T.U. ing. Nicoletta Mattana



PREMESSA

La sottoscritta ing. Nicoletta Mattana, nata a Cagliari il 26 aprile 1974 con studio in Elmas, via Maestrale n. 24, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 6203, ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cagliari, nominata dal G.E. Dott.ssa Silvia Cocco, con decreto di nomina del 14/09/2023, Consulente Tecnico nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, virtù di quanto esposto, al CTU viene richiesto quanto segue:

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

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

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

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando che 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 dichiarazioni 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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'articolo 34 DPR 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali;*

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;

- 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 l'immobile è "libero" o "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 di documenti rinvenuti o esibiti);
- 9) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito 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 che 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; +

La sottoscritta al fine di evadere l'incarico ricevuto, esaminata la documentazione presente nel fascicolo, ha proceduto alle indagini e ai rilievi del caso, esponendo qui di seguito i risultati.

IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO – DATI CATASTALI

Il bene oggetto della presente procedura immobiliare si trova nel Comune di Iglesias e si tratta di un appartamento adibito a civile abitazione situato al piano secondo di uno stabile ubicato in via Domenico Cimarosa n. 1, distinto al NCEU al Foglio 14 particella 1798 subalterno 5.

RIASSUNTO PRINCIPALI DATI IDENTIFICATIVI RES. 242/2023	
CREDITORE PROCEDENTE	INFIS NPL INVESTING S.P.A.
DEBITORE/I	***
STATO CIVILE	Separato
IMMOBILE PIGNORATO	Appartamento di tipo popolare 2° piano di una palazzina nel Comune di Iglesias in via Domenico Cimarosa n. 1, NCEU al foglio. 14 particella 1798 sub. 5.
DATI CATASTALI	FG. 14 P. 1798 SUB 5
INDIRIZZO	Via Cimarosa n. 1 Iglesias
DOC.ART. 567, cpc	Completa
DESTINAZIONE	Zona B3 a completamento residenziale.
CONFORMITÀ URB.	Si attesta lo stato legittimo costruzione ante 42'
CONF. CATASTO	Avvenuta correzione indirizzo e deposito planimetria mediante pratica DOCFA
VALORE STIMATO	59.800,00 €



1 RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1

provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da questo ufficio;

La sottoscritta in data 18/01/2024, in occasione del primo sopralluogo, consegnava al sig. *** l'informativa del debitore come disposto dal G.E..

QUESITO 2

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; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti

È stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. e nel fascicolo dell'esecuzione è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relativo all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Si dà atto che dalla relazione notarile si evince che l'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà di *** nato a IGLESIAS il 14/07/1966 C.F.: *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, stato civile libero, a lui pervenuto in virtù di atto di compravendita del notaio DOLIA ENRICO del 24/07/1997. rep. 66337, trascritto presso la Conservatoria di Cagliari il 01/08/1997 ai nn.19234/13035; e che a tutto il 13/10/2023 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sottoindicato:



- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Cagliari il 13/10/2023 ai nn.33395/25285 emesso dal Tribunale di CAGLIARI e notificato il 26/09/2023 contro *** nato in *** a favore IFIS NPL INVESTING SPA con sede in MESTRE gravante sull'immobile oggetto di pignoramento.
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Cagliari il 04/05/2018 ai nn.12823/1866 emesso dal Tribunale di CAGLIARI il 23/10/2017 per EURO 65.571,84 a garanzia di EURO 65.571,84 contro *** nato in *** a favore BANCA IFIS SPA con sede in VENEZIA gravante sull'immobile in oggetto.



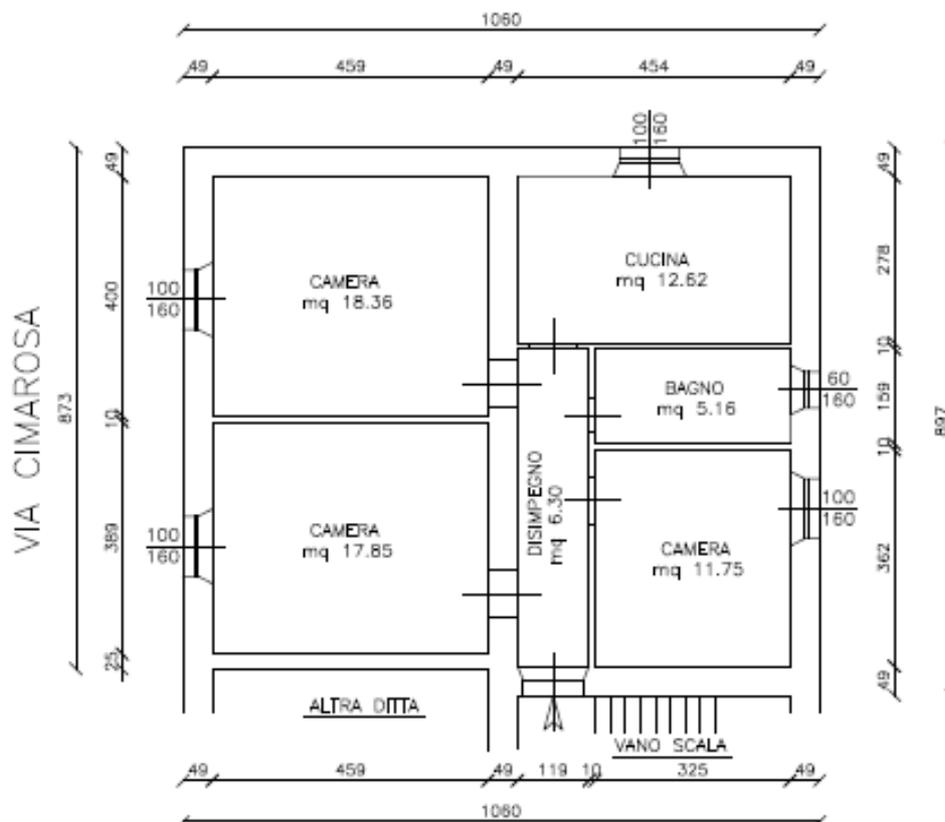
QUESITO 3

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento adibito a civile abitazione di tipo popolare, situato al secondo piano di una palazzina nel Comune di Iglesias in via Domenico Cimarosa n. 1, identificato al NCEU al foglio. 14 particella 1798 sub. 5.

L'appartamento è costituito da n. 3 camere, una cucina, un bagno e un disimpegno. È presente una botola a cui si accede al sottotetto.

Nella figura sottostante è rappresentata la planimetria dell'appartamento con la disposizione delle stanze e le rispettive superfici.



Le superfici nette calpestabili interne sono le seguenti:

_ FG 14 PART 1794 sub. 5	
VANI	mq
CAMERA 1	18,36
CAMERA 2	17,85
CAMERA 3	11,75
DISIMPEGNO	6,30
CUCINA	12,62
BAGNO	5,16
TOT mq	72,04

L'appartamento in esame ha una superficie netta calpestabile di mq 72,04 e un'altezza media di 3,03 metri. La distribuzione interna non ha subito modifiche rispetto all'epoca della costruzione così come le rifiniture. Le pareti interne e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati; i pavimenti sono in gres porcellanato; le pareti della cucina e dei bagni sono placcate con mattonelle in gres porcellanato; le soglie e i davanzali sono in marmo; le porte interne sono in legno; il portoncino d'ingresso è in legno a due ante; gli infissi esterni sono in legno con doppio e scurino interno in legno e persiane in alluminio.

L'immobile è dotato di impianto idrico, fognario ed elettrico; è presente una stufa a pellet per il riscaldamento. Sono presenti n. 3 pompe di calore nella camera 1, nella camera 2 e nella cucina.

Il fabbisogno d'acqua calda sanitaria è soddisfatto da scaldabagno elettrico ubicato nel bagno.

In relazione agli impianti suddetti non risulta alcuna dichiarazione di conformità.

I dati catastali non corrispondono a quelli del pignoramento per questo è stata fatta una pratica catastale per correggere l'errata ubicazione da via Bellini a via Cimarosa n. 1 Contestualmente al riallineamento è stata eseguita una pratica DOCFA per planimetria catastale mancante.



L'appartamento è ubicato al secondo piano di un maggior fabbricato e confina per un lato con il vano scala e dall'altro con altra proprietà.

È possibile accedere all'appartamento situato al 2° piano passando dall'ingresso della palazzina al civico n. 1 e accedendo poi dalle scale.

Lo stato esterno di manutenzione della palazzina è mediocre presenta evidenti segni d'usura. La parte interna del vano scala è stata oggetto di recente manutenzione.

Lo stato di manutenzione interno dell'appartamento si può definire mediocre e necessita di numerosi interventi di manutenzione: rifacimento intonaci e tinteggiature pareti e soffitti, ristrutturazione impianto elettrico e idraulico e impianto di termico.



QUESITO 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.

Nell'atto di pignoramento l'immobile oggetto del presente procedimento è descritto con un indirizzo errato, l'ubicazione indicata è via Bellini e non via Cimarosa.

La sottoscritta, autorizzata dal G.E., ha provveduto ad effettuare le opportune correzioni mediante una pratica catastale di allineamento in cui si è proceduto alla correzione dell'indirizzo, da via Bellini a via Cimarosa e contestualmente ha provveduto al deposito della planimetria catastale che risultava mancante.

Si ha quindi che i dati indicati in pignoramento sono errati ma consentono l'individuazione del bene.

QUESITO 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 oggetto di pignoramento è stato regolarmente accatastato, come da istanza del 22/01/2024, previa autorizzazione del G.E..



QUESITO 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 dichiarazioni 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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'articolo 34 DPR 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali.

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel vigente Piano Urbanistico Comunale di Iglesias all'interno della zona urbanistica denominata "B3" a completamento residenziale.

Tale zona è regolata dalle prescrizioni contenute nell'art. 16 delle Norme di Attuazione del PUC vigente.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Iglesias non è stato possibile acquisire alcuna documentazione attestante la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative in quanto la pratica relativa all'immobile oggetto di pignoramento e al fabbricato su cui insiste lo stesso immobile risulta smarrita.



La sottoscritta, al fine di ricostruire lo stato legittimo dell'immobile, ha effettuato diverse ricerche presso i tecnici che operano nel territorio e gli abitanti della zona vicino all'immobile oggetto di pignoramento.

Dalle testimonianze risulta che l'immobile apparteneva all'Istituto Autonomo per le Case Popolari (IACP) e prima ancora all'Istituto Fascista Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Cagliari. Tale immobile è stato incominciato prima della Seconda guerra mondiale. Durante la guerra i lavori riguardanti la realizzazione del fabbricato sono stati interrotti per poi essere ripresi e portati a termine a guerra ultimata.

L'immobile risulta realizzato prima del 31 ottobre 1942 per cui secondo la legge n. 1150/42, pubblicata sull'allora Gazzetta Ufficiale del Regno e dell'Impero n. 244 il giorno 16 ottobre 1942 e con entrata in vigore al 31 ottobre 1942, non necessita di titolo abilitativo per cui si attesta lo stato legittimo.

Dal sopralluogo effettuato è risultato evidente che l'immobile non ha subito alcune modifiche dalla sua realizzazione.

QUESITO 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;

Si ritiene che il bene pignorato non sia divisibile in più lotti.



QUESITO 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 risulta pignorato per l'intera quota.

QUESITO 9

Accerti se l'immobile è "libero" o "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 di documenti rinvenuti o esibiti);

L'immobile pignorato risulta occupato dal debitore.

QUESITO 10

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

L'immobile pignorato risulta occupato dal debitore.



QUESITO 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;

Il bene pignorato risulta libero da vincoli artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 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;

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il debitore vanta il diritto di proprietà su tale bene.

QUESITO 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;

Per poter procedere alla determinazione degli immobili oggetto di pignoramento, la sottoscritta ha ritenuto adeguato allo scopo della stima utilizzare la metodologia di stima sintetica comparativa, basandosi sull'esame della situazione di mercato degli immobili aventi analoghe caratteristiche. Il parametro tecnico di confronto utilizzato è il prezzo a mq di superficie commerciale (€/mq) tenendo conto delle specifiche caratteristiche delle unità immobiliari (ubicazione, destinazione, tipologia costruttiva, età, stato di conservazione e manutenzione).

Per l'individuazione dei prezzi di mercato dei beni simili a quelli di stima, sono state svolte delle indagini presso le agenzie immobiliari che operano nella zona di Iglesias, supportate da



una verifica dei valori pubblicati nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), e dall'analisi è stato stimato quanto segue:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: IGLESIAS

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA ABITATO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	L	3,5	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	850	L	2,5	3,2	L

La superficie commerciale degli immobili oggetto di pignoramento è stata calcolata facendo riferimento al D.P.R. N. 138/98.

La superficie commerciale sarà pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dalle murature nella misura del 100%;

Superficie commerciale: 92 mq.

Considerate le indagini effettuate per la ricerca dei prezzi di mercato di abitazioni simili a quelle oggetto di pignoramento e i prezzi dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativi al 2° semestre del 2023, l'ubicazione, la tipologia, l'età e le condizioni generali degli immobili oggetto di valutazione, si ritiene congruo considerare € 650,00 al metro quadrato, come valore unitario, per il calcolo del valore commerciale, si stima in questo modo:

STIMA IMMOBILE DEL BENE 1 - VALORE DI MERCATO STIMATO

Superficie Commerciale x Valore Unitario €/m²

$$m^2 92 \times 650 \text{ €/m}^2 = 59.800,00 \text{ €}$$



QUESITO 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;

alla data del sopralluogo è stato chiesto al debitore se ci fossero delle pendenze condominiali e se ci fosse un amministratore a cui riferirsi.

Il debitore riferisce che trattandosi di una palazzina composta da poche unità abitative dove i singoli proprietari si autogestiscono versando delle somme pari a circa 60 € mensili.

2 CONCLUSIONI

Descrizione	Superficie commerciale mq	€/mq	€
Appartamento situato al secondo piano via Cimarosa n. 1 Iglesias – NCEU Fg. 14 p.lla 1798 sub. 5	92	650	59.800
TOTALE VALORE DELL'IMMOBILE			59.800

Avendo assolto il mandato affidatomi, la scrivente rassegna la relazione di consulenza tecnica.

Cagliari, 21 aprile 2024

In fede

Il CTU

Ing. Nicoletta Mattana



Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Visura catastale
3. Planimetria catastale
4. Planimetria quotata dell'immobile
5. Documento ufficio tecnico di Iglesias (esito negativo ricerca pratica edilizia)
6. Certificato di stato civile
7. Atto di compravendita

