

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Relazione inerente alla procedura esecutiva Reg. Gen.
n° 322/21 promossa da:

Rappresentata dagli **Avv.**

Avv.

CONTRO



PREMESSE

All'udienza del 16 gennaio 2023 il sottoscritto Dott. Ing. Pier Paolo Ibba, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°5.164, è stato incaricato dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente alla procedura in epigrafe.

In data 01 febbraio 2023 lo scrivente ha prestato giuramento, inviando telematicamente al Tribunale di Cagliari istanza di accettazione per l'incarico ricevuto.

Il sottoscritto, al fine di evadere l'incarico ricevuto, esaminata la documentazione allegata al fascicolo, ha provveduto ad effettuare le necessarie verifiche sviluppatesi con un sopralluogo nell'immobile per cui è causa il 22 aprile 2021 alle ore 15:00 e con le necessarie verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e presso gli uffici tecnici del Comune di Dolianova.

In data 16.02.2023 lo scrivente ha provveduto ad inviare agli esecutati "l'informativa per il debitore" tramite raccomandata postale con ricevuta di ritorno **(All. 4)**; invece, l'inizio delle operazioni peritali sono state comunicate tramite p.e.c. del 28.03.2023 al portale telematico del Tribunale di Cagliari **(All. 4)** e all'"IVG - Istituto Vendite Giudiziarie" custode giudiziario degli immobili **(All. 4)**.

Purtroppo, l'accesso all'immobile concordato per il 15 aprile 2023 non è stato effettuato per l'indisponibilità da parte della esecutata; si è così stabilito telefonicamente con la figlia degli esecutati di rimandare il sopralluogo di una settimana, ovvero il 22 aprile 2023.

Nel corso dell'accesso all'immobile, alle ore 15:00, si è presentata oltre al sottoscritto la figlia degli esecutati . Si precisa che l'esecutat

si trova allettat presso l'immobile esecutato nella propria camera da letto, all'interno della quale lo scrivente per motivi di privacy non ha effettuato l'accesso; avendo necessità di assistenza continua la figlia, a suo dire, ha avviato la pratica di tutela assistenziale. Sempre secondo quanto riferito dalla Sig , nell'immobile oggetto di perizia risiede il



Realizzati i preliminari di rito, si è proceduto a un'ispezione generale dei luoghi per cui è causa, alla realizzazione di un rilievo fotografico degli stessi e al loro rilievo planimetrico.

Si precisa che le posizioni di ripresa fotografica sono state indicate nell'apposita planimetria dedicata.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 16:00 previa compilazione di apposito verbale di sopralluogo.

In seguito agli accertamenti effettuati, il sottoscritto precisa quanto segue:

In merito al quesito n°1

Provveda il consulente – prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

In data 16 febbraio 2023 il CTU ha provveduto a inviare, per mezzo raccomandata postale con ricevuta di ritorno, all'indirizzo di residenza degli esecutati l'informativa per il debitore.

In merito al quesito n°2

a) Verifichi il consulente, 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;

Dalla documentazione in mio possesso, rilevata dal fascicolo di causa, risulta che l'immobile pignorato per quanto riguarda il Sig. _____ è il seguente:

- ✓ **1/2 proprietà dell'immobile (casa ad uso civile abitazione) in Comune di Dolianova, sito in Località "Riu Maiori" Via Is Piscinas n. 19, distinto al C.F. al Foglio 27, mappale 862, piano T, cat. A/2, classe 5, vani 7, R.C. 451,90 €;**



Mentre per quanto riguarda Sig. _____ risulta quanto segue:

- ✓ **1/2 proprietà dell'immobile (casa ad uso civile abitazione) in Comune di Dolianova, sito in Località "Riu Maiori" Via Is Piscinas n. 19, distinto al C.F. al Foglio 27, mappale 862, piano T, cat. A/2, classe 5, vani 7, R.C. 451,90 €;**

Dall'esame della documentazione allegata agli atti di causa si può affermare che la stessa, composta da un certificato notarile redatto a cura della Dott.^{ssa} Marina Galbusera, Notaio in Brugherio, risulta completa. Da questa si evince che l'immobile in esame è pervenuto agli esecutati _____ e _____ in forza all'atto di compravendita _____ in data _____ Rep. _____ a ministero del Notaio Dott. _____, trascritto a Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari - in data _____ ai n.ri _____, dal Sig. _____ e Sig. _____.

Dalle visure catastali richieste dallo scrivente _____ si evidenzia che il suddetto immobile è censito come segue:

-) C.F. del Comune di Dolianova, al Foglio 27, mappale 862, piano terra, cat. A/2 Consistenza 7 vani, classe 5, Sup. Cat. Totale 131 mq, Rendita 451,90 €.

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 delle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

Dall'esame della relazione notarile, di cui sopra, insieme alle verifiche effettuate dallo scrivente presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, si segnalano le seguenti provenienze, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

PROVVENIENZA:

A) ATTO DI COMPRAVENDITA

1. Trascrizione a Cagliari in data _____ al Reg. Part. n° _____ e Reg. Gen. n° _____



L'immobile in oggetto è pervenuto a _____ e _____ in forza dell'atto Notarile di compravendita a firma del Dott. _____ del _____ Rep. N° _____

2. Trascrizione a Cagliari in data _____ al Reg. Part. n° _____ e Reg. Gen. n° _____

A favore:**Contro:**

In forza dell'atto Notarile di compravendita a firma della Dott. _____ del _____ Rep. N° _____

Tra gli altri sul seguente immobile:

- Su quanto in oggetto.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: a carico del Sig. PES IGNAZIO**E LOCCI ROSA****A) IPOTECA VOLONTARIA**

Iscrizione presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data _____ al Reg. Part. n° _____ e Reg. Gen. n° _____ per la somma di euro _____ a garanzia di euro _____

A favore:**contro:**

A garanzia di mutuo fondiario concluso con atto del Notaio _____ in data _____ Rep. N° _____

B) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data _____ al Reg. Part. n° _____ e Reg. Gen. n° _____

A favore:**A carico:**

In forza dell'Atto di Pignoramento Immobili da parte dell'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari in data _____ Rep. N° _____



Tra gli altri sui seguenti immobili:

- Su quanto in oggetto.

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;

Le planimetrie catastali, che si allegano insieme alle visure catastali, non sono conformi allo stato dei luoghi come meglio specificato al quesito n°5.

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

Il certificato notarile a firma del Notaio Dott.ssa Marina Galbusera attestante la provenienza ultraventennale , la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e l'ispezione ipotecaria (effettuata dallo scrivente) sono in coda allegate.

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.;



Come risulta agli atti, gli esecutati risultano come stato civile separati dal . Si allega estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio

In merito al 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.).

L'immobile oggetto di perizia, distinto al N.C.F. al foglio 27 mappale 862, si sviluppa al solo piano terra **(Foto 1-2)** circondato da un'area cortilizia in una zona periferica del Comune di Dolianova, insufficientemente servita da vettori commerciali e di trasporto.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla Via Is Piscinas al civico 19, attraverso un ingresso privo di cancello **(Foto 3)**; la strada comunale risulta essere sterrata e accidentata **(Foto 4)**. Per poter accedere all'immobile allo stato attuale ci si immette in un'area di passaggio di proprietà altrui (Sig. Pes Francesco padre dell'esecutato), mediante il succitato ingresso privo di cancello **(Foto 5-6)**; da quest'area in parte cementata ci si immette nell'area cortilizia degli esecutati prospiciente l'immobile. L'accesso all'immobile avviene attraverso un portoncino a doppia anta in alluminio **(Foto 7)**.

L'immobile oggetto di perizia è stato edificato intorno alla fine degli anni 2000 ed è realizzato con struttura portante pilastri e travi in conglomerato cementizio armato e solaio in laterocemento. I prospetti esterni sono intonacati, ma è tinteggiato solo il prospetto principale; lo stato di manutenzione globale può definirsi insufficiente. La copertura del corpo principale risulta piana e non praticabile, mentre la copertura della cucina e del locale pranzo risulta essere inclinata ad una falda, in legno e sormontata da tegole tipo coppi.



Dalla pianta di rilievo si evidenzia che l'immobile risulta così distribuito:

Piano terra: è costituito da un ingresso-soggiorno (**Foto 8-9-10**), tre camere (**Foto 11-12**), un disimpegno (**Foto 13**), un bagno (**Foto 14**), ripostiglio (**Foto 15**), pranzo (**Foto 16-17-18**), cucina (**Foto 19-20**).

Altezza interna pavimento-intradosso soffitto: gli ambienti, in cui la copertura risulta piana, hanno un'altezza pari a 280; mentre la cucina e l'ambiente pranzo, avendo una copertura a falda inclinata, risultano avere un'altezza massima di 290 cm e un'altezza minima di 250 cm.

La superficie commerciale, come si evince dalle planimetrie di rilievo, è pari a **136,96 mq** ed è meglio determinata dalla seguente tabella:

Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento a quanto riportato nell'allegato del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare" di cui si allega un estratto. Lo scrivente, viste le scarse condizioni in cui versa l'immobile (meglio descritto più avanti), ha utilizzato un coefficiente riduttivo dello 0.90 per il calcolo della superficie commerciale, come di seguito illustrato:

Destinazione	Superficie mq	Coefficiente riduttivo	Superficie Commerciale
Piano terra:	125,21	0,90	112,69
Cortile:	242,69	0,10	24,27
Totale			136,96 mq

Invece, la superficie utile calpestabile dell'immobile è di seguito determinata:

Calcolo superficie utile dell'immobile

Destinazione	Superficie utile calpestabile
Piano terra:	108,66 mq
Totale	108,66 mq

Le finiture, qualitativamente scadenti, sono così realizzate:



o PIANO TERRA:

PAVIMENTI: l'ingresso-soggiorno, le tre camere e il bagno sono pavimentati con piastrelle gres 33x33 cm, disposte in maniera parallela rispetto ai muri perimetrali; il ripostiglio risulta essere privo di piastrelle; la camera da pranzo invece ha piastrelle in gres 20x20 cm disposte parallelamente rispetto ai muri perimetrali e la cucina risulta essere pavimentata con piastrelle in gres 33x33 disposte in diagonale rispetto ai muri perimetrali.

In tutti gli ambienti, tranne il bagno e il ripostiglio, è presente un battiscopa in ceramica alto 10 cm.

Lo stato di conservazione globale di tutta la pavimentazione interna può definirsi scarsa.

PARETI/SOFFITTI: i soffitti e le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate; il loro stato di conservazione può definirsi scarso.

UMIDITÀ/FILATURE: evidenti e cospicue presenze di infiltrazioni d'acqua si registrano sugli intradossi dei soffitti dell'ingresso-soggiorno (**Foto 21-22**) e nel bagno (**Foto 23**), mentre in quasi tutte le parti inferiori delle pareti si registra risalita di umidità dal basso (**Foto 24-25-26-27-28**). Evidenti manifestazioni di muffe si registrano sulle pareti della cucina (**Foto 29**). Nessuna manifestazione di filature nell'immobile.

RIVESTIMENTI: il bagno è rivestito con piastrelle 25x20 cm fino all'altezza di cm 235, il cui stato di conservazione è da ritenersi sufficiente.

INFISSI: gli infissi interni presenti sono in legno tamburato e si presentano in scarse condizioni (**Foto 30**). Risultano assenti gli infissi del ripostiglio, pranzo e soggiorno.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con persiane in pvc. Il loro stato di conservazione può definirsi sufficiente.

SANITARI: nel bagno è presente un lavabo, un bidet, un wc e la doccia. Le rubinetterie, come i sanitari, sono di sufficiente qualità.

IMPIANTI: l'impianto idrosanitario e elettrico si presenta funzionante; entrambi si presentano con numerose difformità. Le tubazioni di scarico della cucina si presentano esterne e "volanti" (**Foto 31-32**), mentre molte scatole di derivazione si presentano con cavi elettrici scoperti e senza le dovute finiture (**Foto 33-34-35-36-37**). Entrambi gli impianti sono a parere dello scrivente non a norma di legge.



Nel soggiorno è presente un camino a legna.

Per quanto riguarda l'impianto di climatizzazione (caldo/freddo) ogni camera da letto è dotata di pompe di calore split e unità esterne tutte non funzionanti.

✓ **Confini catastali**

I confini catastali, come risulta dalla planimetria catastale sono i seguenti:

ruotando in senso orario nell'ordine: Via Is Piscinas – Ditta - Ditta -

In merito al 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'identificazione del bene;**
- c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**

Dal confronto tra la descrizione degli immobili nell'atto di pignoramento e lo stato attuale dei luoghi si può affermare che gli stessi sono identificati univocamente.

In merito al 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 oggetto di perizia è censito, nel Comune di Dolianova, al C.F. al Foglio 27, particella 862. La planimetria catastale dell'immobile **(Al. 3.2)** differisce dallo stato attuale solamente nell'ambiente magazzino con le seguenti differenze:

- l'ambiente "magazzino" è in realtà una cucina;
- non viene rappresentata una finestra che nella realtà è presente;
- non viene rappresentata la porta di comunicazione tra magazzino e cucina che in realtà è presente.

Tuttavia, anche se si presenta tale differenza, si può ritenere che la planimetria catastale sia conforme allo stato dei luoghi e che sia sufficiente un aggiornamento della stessa planimetria catastale mediante una pratica "DOCFA". Tale pratica di aggiornamento catastale mediamente ha un costo di circa 500,00 €.

In merito al quesito n°6

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario



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

Per l'area ospitante l'immobile in esame l'utilizzazione prevista dalle norme di attuazione del "Piano Urbanistico Comunale" è E; l'art. 18 delle "Norme di attuazione" del Piano Urbanistico Comunale "definisce la - Zona E" agricola .

Lo scrivente, grazie alla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Dolianova, richiesta accesso atti tramite p.e.c. (Identificativo messaggio: RUUQF7\$276BA9CD25ECBC4A11F5F884F70E4149@ingpec.eu) del 18.05.2023 ha ricostruito cronologicamente gli atti che hanno portato l'immobile in oggetto ad avere l'attuale situazione tecnico-amministrativa

1. Concessione Edilizia in Sanatoria N°89 del 21/06/2007;
2. Elaborati grafici di progetto, Relazione Tecnica di progetto;
3. Certificato di Agibilità Prot. N°7958 del 21/06/2007.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima progettazione approvata, di cui sopra, si riscontrano le seguenti difformità:

- il magazzino indicato in progetto è nella realtà una cucina;
- la cantina indicata in progetto è nella realtà un locale pranzo;
- il magazzino in progetto è privo di una finestra presente nella realtà;
- da quanto rilevato in sede di sopralluogo l'immobile risulta essere realizzato con circa 20,00 mc in meno rispetto al progetto.



Per poter sanare le suddette difformità dovrà essere presentata una pratica SCIA tramite il portale SUAPE e sostenere, oltre al costo di un tecnico incaricato e gli oneri concessori al comune di Dolianova, una sanzione pecuniaria di circa 500,00 €.

Nella suddetta pratica si dovrà predisporre l'apertura di un ingresso, carrabile e pedonale, dalla via pubblica in quanto attualmente l'immobile ne risulta privo.

In merito al quesito n°7

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla 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.

L'immobile in esame si presenta unico ed indivisibile, pertanto sarà corretta la vendita in un unico lotto.

In merito al quesito n°8

Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettanti; 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 pignorato per intero, pertanto il presente quesito perde di significato.



In merito al quesito n°9

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

Come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile attualmente risulta essere occupato dall'esecutato e dalla figlia, rappresentando tra l'altro l'abitazione principale.

In merito al 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.

L'immobile è occupato dal coniuge separato esecutato la _____ e dalla figlia _____; dalle risultanze ipotecarie non è emerso alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Mentre in data 02 agosto 2023 lo scrivente si è presentato presso il Tribunale Civile di Cagliari alla Sezione Famiglia per acquisire il verbale di separazione a firma del Giudice, in cui si evinca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Purtroppo la ricerca effettuata con l'impiegata della sezione fatta per nominativo non ha dato alcun esito.

In merito al quesito n°11

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

L'immobile oggetto di perizia non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



In merito al 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.

L'immobile oggetto di perizia non è gravato da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene pignorato non deriva quindi da tali titoli.

In merito al 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.

- **Criterio e metodo di stima adottato**
- **Stima sintetica comparativa - Valore di mercato.**

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in oggetto consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nelle stesse zone, caratteristiche simili all'immobile in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si otterrebbe in libere contrattazioni di compravendita.

È stata, quindi, condotta un'indagine relativamente a fabbricati situati in ambiti urbani simili e di caratteristiche morfologiche analoghe a quello in esame tra le agenzie immobiliari e i tecnici delle zone interessate, nonché nella "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio (**All. 7.1**). Dall'analisi si è rilevato quanto segue:

- **Valori Agenzia del Territorio (secondo semestre del 2022)**

Provincia: Cagliari



Comune: Dolianova

Fascia/zona: Periferia/PERIFERIA ABITATO

Codice di zona: D1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

✓ **IMMOBILI DI TIPO RESIDENZIALE – Abitazioni di tipo economico**

a) Valore minimo 700,00 €/mq

b) Valore massimo 950,00 €/mq

• **Valori agenzie immobiliari e tecnici della zona**

c) Valore medio 1000,00 €/mq

L'immobile è collocato nella periferia del centro abitato, distante da un tessuto urbano e scarsamente servito da mezzi di trasporto. Questo aspetto è rilevante ai fini della valutazione del valore del bene. Allo stato attuale, le condizioni globali dell'immobile sono scadenti e necessita di un urgente intervento di manutenzione straordinaria; secondo lo scrivente vengono meno le condizioni di sicurezza, salubrità ed igiene dei locali interni.

Alla luce delle considerazioni sinora effettuate, viste le scarse condizioni in cui versa l'immobile oggetto di perizia, si ritiene congruo utilizzare, quale valore da applicare, il valore minimo suindicato; in buona sostanza si adotta un valore pari a **700,00 €/mq**.

$V_{comm} = 136,96 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = 95.872,00 \text{ €}$

Considerando il costo della pratica di aggiornamento catastale di cui sopra (€ 500,00) e la pratica SCIA (incluso tecnico abilitato e sanzioni amministrative pari a € 2.000,00) **si arrotonda a $V_{comm} = 93.000,00 \text{ €}$**

In merito al 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;

L'immobile non è costituito in condominio, pertanto non ci sono spese condominiali comuni, né spese straordinarie. Non sono emerse spese fisse di gestione o di manutenzione, né ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

In merito al quesito n°15

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

La check list è stata depositata telematicamente ed è stato predisposto un foglio riassuntivo inserito in detta relazione.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione a completa evasione del ricevuto incarico.

Assemini, 03 agosto 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Pier Paolo Ibba

