

ING. ANDREA CHERCHI
Albo Ingegneri Prov. di Cagliari n. 5258
Via Zorcolo 5 • 09042 Monserrato
Cell. 329 1757482
Mailto andrea.cherchi@ingpec.eu
P.I.V.A. 03173400924



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



PROCEDURA N. R.G. 7510/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. SILVIA COCCO

CREDITORE PROCEDENTE

**** Omissis ****

C/o avv. Avv. **** Omissis ****

CREDITORE PROCEDENTE nella r.Es. 614/2011 riunita a R.Es. 62/2008

**** Omissis ****

C/o avv. Avv. **** Omissis ****

DEBITORE CONVENUTO

**** Omissis ****

Codice fiscale: **** Omissis ****

COMPROPRIETARIA CONVENUTA

**** Omissis ****

Codice fiscale: **** Omissis ***

BENI PIGNORATI

COMUNE DI IGLESIAS (SU)

N.C.E.U. F3 MAPP 179 SUB 6

Via Crocifisso 3

PERIZIA DI STIMA

CONTENUTI





<i>QUESITO 1: INFORMATIVA</i>	6
<i>QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEL BENE</i>	6
<i>QUESITO 3: DESCRIZIONE DEL BENE</i>	12
<i>QUESITO 4: COMPARAZIONE TRA I DATI ATTUALI E QUELLI DI PIGNORAMENTO</i>	14
<i>QUESITO 5: ACCATASTAMENTO</i>	15
<i>QUESITO 6: CONFORMITÀ ALLE NORME URBANISTICHE- SANABILITÀ</i>	15
<i>QUESITO 7: DIVISIONE IN LOTTI</i>	25
<i>QUESITO 8: DIVISIBILITÀ IN NATURA</i>	25
<i>QUESITO 9: OCCUPAZIONE DEL BENE</i>	26
<i>QUESITO 10: OCCUPAZIONE DEL BENE DA EX CONIUGE</i>	27
<i>QUESITO 11: REGIME VINCOLISTICO</i>	27
<i>QUESITO 12: CENSI E LIVELLI</i>	28
<i>QUESITO 13: DETERMINAZIONE DEL VALORE</i>	28
<i>QUESITO 14: DETERMINAZIONE SPESE DI GESTIONE</i>	32
<i>QUESITO 15: CHECK LIST</i>	32
<i>NOTE FINALI</i>	34

[ELENCO ALLEGATI](#)





L'INCARICO



In data 12/11/2024, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, nominava il sottoscritto Ing. Andrea Cherchi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 5258 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale dal 27/01/2014, Consulente Esperto Estimatore nell'ambito della procedura 7510_2023, incaricandolo espressamente di rispondere ai quesiti di seguito riportati. Per quanto sopra richiesto, il sottoscritto C.T.U ha provveduto a dar seguito al proprio mandato con riferimento ai seguenti beni pignorati:



COMUNE DI Iglesias

Immobile distinto al: N.C.E.U. F3 - MAPP 179 - SUB 6



premettendo che:

1. In data 09/12/2024 è stata richiesta copia Atto di provenienza presso lo Studio Notarile Lamberto Corda;
2. In data 10/12/2024 è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di CAGLIARI - Ufficio Territoriale IGLESIAS per verificare l'esistenza di atti privati (contratti di locazione) relativi al bene oggetto di perizia;
3. In data 18/12/2024 il sottoscritto si è recato, per effettuare il sopralluogo, presso il bene oggetto di perizia (v. All. 03 - Verbale sopralluogo);
4. In data 18/12/2024 è stata consegnata a mano all'esecutato l'informativa per il debitore;
5. In data 27/12/2024 è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio di Edilizia privata del Comune di Iglesias;
- 6.
7. In data 31/12/2024 è stata presentata richiesta di rilascio CDU presso l'Ufficio di Urbanistica del Comune di Iglesias;
8. In data 11/01/2025 è stata presentata richiesta al Comune di Iglesias Documento dello stato civile e estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;
9. In data 20/01/2025 è stata presentata richiesta al Tribunale di Cagliari della Sentenza di separazione giudiziale (v. All. 09 - Sentenza separazione giudiziale);





Tutto ciò premesso, il sottoscritto



DA INIZIO ALLE ATTIVITÀ PERITALI

rispondendo ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E.



QUESITO 1: INFORMATIVA

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



RISPOSTA AL QUESITO N.1:



In data 18/12/2024 è stata consegnata a mano all'esecutato l'informativa per il debitore.

QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEL BENE



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 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.;*

RISPOSTA AL QUESITO N. 2:

- a) *la documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. risulta completa*
- b) Di seguito si riporta il contenuto della relazione notarile presente agli atti. La relazione è stata redatta dal Dott. Alessio Sanna, notaio in Nuoro, il quale a far data dal 07/08/1999 a tutto il 30/04/2024, attesta quanto segue:

Dati Catastali

Comune: **Iglesias**

N.C.E.U.: Via Crocifisso n.3 piano 3°, distinto al N.C.E.U. al Foglio **3** Mapp. **179 sub 6**, cat A/3, consistenza 5,5 vani.

Dalla relazione notarile si evince:

Provenienze ventennali

Atto pubblico rogito dal Notaio Corda Lamberto in data 20 giugno 2002 – repertorio 4424, portante compravendita, trascritto in data 27 giugno 2002 ai numeri 24643 di particolare e 31001 di generale. Con il presente atto i Signori *** Omissis ***, nato a *** Omissis ***, e *** Omissis ***, nata **** Omissis *** vendono la piena proprietà ai Signori **** Omissis **** nato a Omissis in data Omissis, **** Omissis **** nata a Omissis in data *** Omissis ***, che accettano ed acquistano in regime di comunione legale dei beni, immobile sito nel Comune di Iglesias ... al terzo piano del fabbricato alla Via Crocifisso n.3, composto da ingresso, due disimpegni, soggiorno- angolo cottura, due bagni, due ripostigli, due camere, un balcone ed una terrazza a livello, confinante con vano scala, con prospetto sulla Via Crocifisso, con proprietà *** Omissis *** e con proprietà *** Omissis ***.

Detta unità immobiliare risulta così censita nel Catasto dei Fabbricati: - Sezione L, Foglio 3, mappale numero 179 sub. 6, zona censuaria 1, categoria a/3, classe 3, vani 5,5, r.c. euro 397,67.

Ai venditori l'immobile è pervenuto in piena proprietà in forza di decreto di trasferimento immobili, emesso dal Tribunale di Cagliari in data 12 aprile 1999 - repertorio 114/99, atto trascritto in data 07 agosto 1999 ai numeri 15610 di particolare e 23417 di generale.

Cronistoria catastale

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1996 al 12/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Foglio 3 Particella 179 Sub. 6
dal 12/04/1999 al 20/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Foglio 3 Particella 179 Sub. 6
dal 12/04/1999 al 20/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Foglio 3 Particella 179 Sub. 6
dal 20/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Foglio 3 Particella 179 Sub. 6
dal 20/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Foglio 3 Particella 179 Sub. 6

Pertanto a tutto il giorno 04 novembre 2024, l'immobile risulta di proprietà di:

**** Omissis **** (CF **** Omissis ****)

nato a *** Omissis ***,

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

**** Omissis ****

(CF **** Omissis ****)

nata a *** Omissis ***,

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Per maggiori dettagli, consultare la relazione notarile

Inoltre si precisa che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 19/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Atto Giudiziario - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello Cagliari, 14 marzo 2007 – repertorio 913/2007, portante decreto ingiuntivo, iscritto in data 13 settembre 2007 ai numeri 6990 di particolare e 36454 di generale.

Ipoteca giudiziale a favore Banca C.I.S. s.p.a. con sede in Cagliari, contro i Signori: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, omissis altri soggetti, a fronte di un capitale di euro 210.680,01 garantito dalla somma ipotecaria di euro 182.000,00, e da immobile, per la quota di un mezzo di piena proprietà sull'abitazione sita nel Comune di Iglesias, distinta in Catasto Fabbricati in Sezione L Foglio 3, mappale 179 subalterno 6, categoria A/3, omissis altri immobili.

Atto Giudiziario - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello Cagliari, notificato in data 23 gennaio 2008 - repertorio 108/2008, portante atto cautelare, trascritto in data 07 febbraio 2008 ai numeri 2777 di particolare e 4048 di generale.

Verbale di pignoramento immobili a favore Banca C.I.S. s.p.a. con sede in Cagliari, contro i Signori: ** Omissis ** nato a ** Omissis ** in data ** Omissis ** omissis altri soggetti, per la quota di un mezzo di piena

proprietà sopra abitazione sita nel Comune di Iglesias, distinta in Catasto Fabbricati in Sezione L Foglio 3, mappale 179 subalterno 6, categoria A/3, omissis altri immobili.

Atto Giudiziario - Tribunale di Cagliari - repertorio 2523/2008 del 23 giugno 2008, portante ordinanza di separazione giudiziale con assegnazione casa coniugale, trascritto in data 10 luglio 2008 ai numeri 16498 di particolare e 24242 di generale.

A favore senza quota di proprietà di ** Omissis ** nata a ** Omissis ** in data * Omissis *, e contro senza quota di proprietà di **** Omissis **** nato a ** Omissis ** in data ** Omissis **, oggetto dell'atto la casa coniugale sita nel Comune di Iglesias alla Via Crocefisso civico 3 , riportata in Catasto Fabbricati in Sezione L Foglio 3, mappale 179 subalterno 6, categoria A/3, di vani 5,5 - piano terzo.

Domanda Giudiziale - Tribunale di Cagliari - repertorio 1640 del 13 febbraio 2024, portante ordinanza divisionale ai sensi dell'Articolo 600 cpc, trascritto in data 04 aprile 2024 ai numeri 8423 di particolare e 10669 di generale.

A favore e contro **** Omissis **** nata a ** Omissis ** in data ** Omissis **, e **** Omissis **** nato a ** Omissis ** in data ** Omissis **, in riguardo l'abitazione sita nel Comune di Iglesias, riportata in Catasto Fabbricati in Sezione L Foglio 3, mappale 179 subalterno 6, categoria A/3, di vani 5,5 - piano terzo.

Voglia l'ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis: disporre, anche secondo la disciplina ex. art. 716 e ss. cod. civ. la divisione degli immobili di cui in premessa e segnatamente: quota complessiva di un mezzo, nel Comune di Iglesias, Via Crocifisso n. 3, appartamento censito nel N.C.E.U. al Foglio 3 mappale 179 sub. 6, in Sezione L.

- c) Sono stati acquisiti la visura catastale (All. 04 - Visura catastale), la planimetria catastale (All. 05 - Planimetria catastale), l'estratto di mappa (All. 06 - Estratto di mappa), il certificato di destinazione urbanistica (All. 11 - Certificato di dest urbanistica)
- d) Sono stati acquisiti:
 - Atto di provenienza Notaio Lamberto Corda (v. All. 07 - Atto di provenienza)
- e) Sono stati acquisiti:
 - Certificato di stato civile (v. All.08 - Certificato di stato civile)
 - Estratto atto di matrimonio (v. All. 10 - Estratto atto di matrimonio)

QUESITO 3: DESCRIZIONE DEL BENE

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 3:

Dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile si trova nel Comune di Iglesias in via Crocifisso n.3 piano 3°.

Il bene pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale costituito, esso fa parte di un maggior fabbricato dotato di un piano terra, primo, secondo, terzo.

L'accesso avviene dalla via Crocifisso tramite un vano scala, non è presente un ascensore.

Il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura, finiture a intonaco e tinteggiatura.

L'immobile è ubicato al piano terzo, ha affacci su quattro lati.

All'interno è costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, uno studio, due bagni, disimpegno, un balcone prospiciente la via Crocifisso e un secondo balcone che abbraccia due lati dell'immobile.

Gli interni presentano pavimentazione ceramica in tutti gli ambienti, rivestimenti nei bagni, intonaco al civile e tinteggiatura nelle pareti. Gli infissi sono quelli originari, anche gli impianti idrico ed elettrico sono quelli originari, non è presente impianto di riscaldamento.

Su tutti gli ambienti risultano evidenti i segni delle infiltrazioni provenienti dalla copertura. In diversi soffitti si segnala la presenza dello sfondellamento del solaio con calcinacci crollati e ferri di armatura dei travetti a vista e arrugginiti. In particolare la camera da letto matrimoniale e il bagno principale non risultano agibili per il pericolo di ulteriori crolli di porzioni di intonaci e pignatte.

QUESITO 4: COMPARAZIONE TRA I DATI ATTUALI E QUELLI DI PIGNORAMENTO

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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 4:

I dati indicati nel pignoramento relativi a indirizzo, dati catastali e confini sono corretti e coerenti.

QUESITO 5: ACCATASTAMENTO

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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 5:

Il bene risulta attualmente accatastato al N.C.E.U. al Foglio 3 Mapp. 179 Sub 6

QUESITO 6: CONFORMITÀ ALLE NORME URBANISTICHE- SANABILITÀ

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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 6:

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

Come precisato dal Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 11 - Certificato di dest urbanistica):

- secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Iglesias approvato con Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 14 aprile 1980, n°490/U: gli immobili distinti in catasto alla Sezione L, Foglio 3, Mappale 179 sub 6, ricadono in zona urbanistica omogenea "B1"(di completamento residenziale) con riferimento alle previsioni di cui all'art. 16 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, nel Piano Particolareggiato del Centro Matrice approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 06-05-2024;
- che, secondo le previsioni del P.A.I. approvato con il Decreto del Presidente della Regione del 10.07.2006 n. 67, e dello Studio Comunale di Assetto Idrogeologico approvato con Determinazione del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino della Sardegna n.237 Prot. n. 11977 del 22/11/2022:
 - o gli immobili distinti in catasto alla Sezione L, Foglio 3, Mappale 179 sub 6, ricadono in un'area classificata a pericolosità da frana Hg0 (aree studiate non soggette a potenziali fenomeni franosi) del P.A.I. vigente;
 - o che detti immobili non risultano interessati dai provvedimenti di cui all'articolo 30, comma 7, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e s.m.i.

Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative

Per accertare la regolarità dei beni oggetto di pignoramento il sottoscritto ha rivolto formale istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Iglesias affinché venisse rilasciata copia della documentazione.

In particolare sono stati richiesti gli estremi autorizzativi ed ogni altro provvedimento eventualmente presente agli atti (licenze, autorizzazioni o concessioni edilizie, Dia, concessioni in sanatoria etc.) relativi all'immobile.

Le informazioni reperite presso il comune di Iglesias non consentono di risalire alla effettiva data di edificazione dell'immobile. Dall'atto di compravendita del 20/06/2002 Rep.4424 Racc n.1849 si legge che il fabbricato risulta edificato antecedentemente al 01/09/1967.

Dall'accesso agli atti allo sportello di edilizia privata sono emersi i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione edilizia n.42 del 30/01/1986 (All. 13 – Autorizzazione edilizia 42)
- Concessione di edificare n.161 del 15/09/1988(All. 14 – Concessione 161)
- Autorizzazione edilizia n.155 del 21/09/2000(All. 15 – Autorizzazione edilizia 155)
- Pratica SUAPE n. 668566, protocollo n° 44569 del 10/10/2023 – SCIA Edilizia (All. 16 – Scia 66856)

Agibilità

Dagli atti visionati presso il Comune di Cagliari non risulta un Certificato di Agibilità.

Difformità

Dall'esame degli elaborati e le verifiche sul posto a seguito del sopralluogo, non sono emerse difformità.

QUESITO 7: DIVISIONE IN LOTTI

*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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

RISPOSTA AL QUESITO N. 7:

Analizzando i luoghi, le consistenze e le planimetrie il bene non è divisibile in lotti

QUESITO 8: DIVISIBILITÀ IN NATURA

*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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 8:

In riferimento a quanto affermato nella risposta al quesito 7, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

Analizzando i luoghi, le consistenze e le planimetrie il bene non è divisibile.

QUESITO 9: OCCUPAZIONE DEL BENE

accerti se l'immobile 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);

RISPOSTA AL QUESITO N. 09:

L'immobile date le condizioni attualmente non risulta abitato.

QUESITO 10: OCCUPAZIONE DEL BENE DA EX CONIUGE

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 10:

L'immobile non risulta attualmente occupato dal coniuge. Si allega tuttavia il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (v. All. 09 - Sentenza separazione giudiziale);

QUESITO 11: REGIME VINCOLISTICO

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 11:

Sul bene pignorato non gravano eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità

QUESITO 12: CENSI E LIVELLI

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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 12:

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o usi civici

QUESITO 13: DETERMINAZIONE DEL VALORE

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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 13:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procede con due metodi di stima:

- per comparazione diretta
- per capitalizzazione dei redditi

IL METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA

consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto con altri immobili simili di cui sia conosciuto il prezzo di compravendita, sulla base di determinati parametri (caratteristiche di localizzazione, di posizione, di tipologia e produttive) per arrivare alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si colloca l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Sulla base di informazioni e dati ricavati dai

1. principali Osservatori Immobiliari istituzionali (Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Cagliari);
2. colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona);
3. compravendite immobiliari.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari indica le quotazioni aggiornate al primo semestre del 2024 riportate nell'immagine sottostante.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: IGLESIAS

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO%20-%20PIAZZA%20SELLA

Codice zona: B1

Microzona: 1

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	750	1000	L	3	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	750	L	2,5	3,3	L

Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Spazio disponibile per annotazioni





Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, della sua collocazione, del suo stato manutentivo, inclusi i lavori di ripristino su solaio e copertura si considera come valore medio di mercato il seguente valore a m² di superficie commerciale: **550 €/mq**. Calcolato il valore unitario di riferimento per l'immobile oggetto di stima, il sottoscritto procede alla determinazione della consistenza del bene, espressa in mq commerciali.

Dal sopralluogo effettuato e in base alla documentazione reperita, l'immobile ha una superficie lorda commerciale di 105 mq

Tale superficie andrà moltiplicata per il rispettivo valore di mercato unitario come di sopra specificato:

$$105 \times 550,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 57.750,00$$

METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Valuta le redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Si è potuto constatare che il canone di affitto lordo mensile per immobili simili a quello oggetto di stima oscilla tra un minimo di 2,50 €/mq mese ed un massimo di 3,30 €/mq mese. Considerate le caratteristiche qualitative dell'immobile, il piano in cui è ubicato e i valori attuali dei canoni si ritiene congruo quantificare il canone di locazione pari a 2,50 €/mq mese.

Quindi il canone mensile è pari a

$$105,00 \times 2,50 \text{ €/mq} = 262,50 \text{ €}$$

da cui si ottiene un canone lordo annuale pari a:

$$262,50 \text{ €} \times 12 = \text{€ } 3.150,00$$

Ad esso vanno decurtate le spese di manutenzioni, assicurazioni, tributi, affitto ed inesigibilità, aliquote per imposte e tasse, calcolate forfettariamente in una quota pari al 20% ottenendo così un canone annuo al netto delle spese pari a

$$R = \text{€ } 2.362,50$$

Da cui applicando un saggio r del 4,28%:

$$R/r = 2.362,50/0.0428 = \text{€ } 55.158,94$$

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta pari a circa **€ 56.454,47**





Valore totale di stima dell'immobile



€ 56.454,00

QUESITO 14: DETERMINAZIONE SPESE DI GESTIONE

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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 14:

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

Le spese di gestione e manutenzione annuale del bene possono essere stimate come pari alla percentuale di un eventuale canone di locazione. Le percentuali ordinariamente si aggirano tra il 3% e il 6%.

Per l'immobile in oggetto, valutate le sue condizioni, si può assumere un valore delle spese di gestione e manutenzione annuo stimato in € 160,00.

QUESITO 15: CHECK LIST

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;

RISPOSTA AL QUESITO N. 15:

v. All. 01 - Foglio riassuntivo

v. All. 02 - Checklist

Per quanto su esposto, l'Ill.mo Giudice

HA DISPOSTO

inoltre che il sottoscritto Esperto C.T.U

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **alleggi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) **alleggi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) **invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza** fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it";
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.



NOTE FINALI

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto tecnico incaricato il valore dei beni oggetto di pignoramento così come espresso nelle considerazioni conclusive, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Mon serrato 15 MARZO 2025

Con osservanza

Il Tecnico incaricato

Ing. Andrea Cherchi



ELENCO ALLEGATI

- All. 01 - Foglio riassuntivo
- All. 02 - Checklist
- All. 03 - Verbale sopralluogo
- All. 04 - Visura catastale
- All. 05 - Planimetria catastale
- All. 06 - Estratto di mappa
- All. 07 - Atto di provenienza
- All. 08 - Certificato di stato civile
- All. 09 - Sentenza separazione giudiziale
- All. 10 - Estratto atto di matrimonio
- All. 11 - Certificato di destinazione urbanistica
- All. 12 - Accesso atti Agenzia Entrate
- All. 13 - Autorizzazione edilizia 42
- All. 14 - Concessione 161
- All. 15 - Autorizzazione edilizia 155
- All. 16 - Scia 66856
- All. 17 - Planimetria
- All. 18 - Rilievo fotografico
- All. 19 - Perizia Privacy

