



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. – C.F. 09339391006**

CONTRO : _____ **E**

(CAUSA **R.ES. N. 110/2024**)

CONSULENTE D'UFFICIO:

ING. ALESSANDRO FANUNZA



Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dott. Flaminia Ielo,

Con Ordinanza della S.V. Ill.ma, il sottoscritto Ing. Alessandro Fanunza, nato a Cagliari il 10/03/1968, domiciliato in Quartu S. Elena (CA) nella Via Garibaldi al n. 114, tel. – fax. 070 / 827841, regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3297 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra con provvedimento del 10/06/2024. In data 20/06/2024, prestava giuramento di rito con le parole di cui all'art.193 C.P.C. e dichiarava di accettare l'incarico sui seguenti capi di consulenza:

1. *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
2. *a) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
b) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze, dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per



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

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

e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E. ;

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

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

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5. Proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6. Indichi l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato

disposto dagli art. 46, comma 5° del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni del 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'articolo 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 in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
9. Accerti se 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);

- 10. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 12. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 13. Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 14. Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 15. Predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;*

RISPOSTA AI QUESITI.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'accesso ai luoghi è stato fissato, dopo alcuni tentativi per l'irreperibilità dei proprietari, in data 01/08/2024 alle ore 9,00 nel luogo ove è sito il bene pignorato, in Iglesias via Fontana n. 19, previo avviso alle parti indicate negli atti di pignoramento inviato dal custode IVG di Cagliari a cui le parti non hanno dato risposta. In data 01/08/2024 veniva effettuato il sopralluogo nell'unità immobiliare sita in Iglesias via Fontana n. 19 piano terra e primo. Al sopralluogo era presente il Sig. _____

delegato IVG di Cagliari nominato. Delle operazioni di accesso veniva redatto apposito verbale che viene allegato alla presente.

Per poter adempiere al mandato conferitomi, in data 16/10/2024 riceveva dal comune di Iglesias presso l'ufficio tecnico comunale i documenti rilevati per l'accesso agli atti già richiesti con istanza inviata in data 27/09/2024 prot. 45418, **ed ottenendo copia della pratica edilizia relativa al fabbricato in oggetto.** Presso l'agenzia del territorio di Cagliari veniva richiesta ed ottenuta visura e planimetria catastale aggiornata dei beni in oggetto, e veniva altresì effettuata visura in conservatoria dei RR.II. a verifica della documentazione in atti relativa alla relazione notarile depositata.

RISPOSTA AL QUESITO

2. a) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- b) predisponga, sulla base dei documenti in atti, 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. ;

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

– **ISCRIZIONE NN. 16273/3066 del 07/05/2008, IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 29/04/2008** Numero di repertorio 13688 Notaio MARCELLO DOLIA Sede CAGLIARI (CA), a favore di MELIORBANCA S.P.A. S.P.A. con sede in Milano via Borromei n. 5, contro _____, _____ (e _____) - della durata di anni 30. Grava su civile abitazione in Iglesias foglio L/1 particella 42, categoria A/5 di vani 4_

– **TRASCRIZIONE NN. 18335/14516 DEL 18/07/2013** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di EMF –IT 2008 S.R.L. Sede Minano (MI), contro _____ e _____. Grava su abitazione di tipo civile sita in Iglesias alla via Fontana n. 19 distinta in Sezione L Foglio 1 Particella 42 cat A/5 vani 4,0, piano terra e primo _

– **TRASCRIZIONE NN. 11478/14602 DEL 08/05/2024** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di EMF –IT 2008 S.R.L. Sede Milano (MI), contro _____ e _____. Grava su abitazione di tipo civile sita in Iglesias alla via Fontana n. 19 distinta in Sezione L Foglio 1 Particella 42 cat A/5 vani 4,0, piano terra e primo _

L'atto di provenienza ultraventennale risulta indicato nel certificato notarile del notaio Dott. Alessio Sanna depositato in atti.

Dalle verifiche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari risulta essere:

– **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito notaio Paolo Macciotta in Cagliari del 31/10/1968 Rep. n° 145526, trascritto in data 11/11/1968 cas. 18696 art. 15128, a favore : _____, relativo alla piena proprietà dell'unità immobiliare residenziale sita in Iglesias alla via Fontana n. 19 distinta in Sezione L Foglio 1 Particella 42 cat A/5 vani 4,0, piano terra e primo _

RISPOSTA AL 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.);*

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

UNITÀ IMMOBILIARE IN IGLESIAS VIA FONTANA N. 19 AL PIANO TERRA E PRIMO_

L'unità immobiliare in oggetto è sita in Iglesias, con accesso dalla via Fontana civico 19. L'abitazione è del tipo indipendente, si articola ai piani terra e primo ed ha affaccio solo sulla via Fontana.

Il bene oggetto di pignoramento sulla planimetria catastale e dal rilievo sul posto è composto al piano terra da soggiorno con angolo cottura e ripostiglio, ed al piano primo da una camera, bagno, disimpegno ed un altro piccolo vano senza finestre, il tutto con unico affaccio sulla via Fontana. L'unità immobiliare è di forma regolare pressoché trapezoidale con un'altezza interna pari a 2.30 mt al piano terra

e di circa 3.10 mt media al piano primo, per una superficie utile di circa mq 62,36 calpestabili l'abitazione.

Il tutto distinto al C.E.U. al fg. L/1 mappale 42, categoria A/5, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 142,54.

Le finiture sono ormai vetuste, intonaci al civile in stato di disfacimento nei punti esposti ad infiltrazione, porte interne ormai non funzionanti, porte e finestre esterne fortemente deteriorate, piastrelle e pavimenti in gres porcellanato da ristrutturare, bagno non funzionante e da ristrutturare. L'immobile si presenta in scadente stato di manutenzione a seguito della carente manutenzione dell'impermeabilizzazione del tetto di copertura dell'abitazione. Sono presenti diversi segni di infiltrazione e danni conseguenti che necessitano interventi di manutenzione ai soffitti interni e ad alcune pareti.

Attualmente l'abitazione non è abitata.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario, antenna TV, tutti non funzionanti e da adeguare a norma. Il contatore ENEL risulta manomesso.

La zona è semicentrale ed è posta su una via centrale per il quartiere storico di Iglesias, lungo la strada che conduce a Fluminimaggiore, facilmente accessibile e dotata di tutti i servizi primari di cui dispone il comune di Iglesias.

L'intero fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 14/10/1939, come risulta dalla planimetria catastale dell'immobile. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Iglesias risulta una autorizzazione edilizia del 24/05/1973 per l'esecuzione di lavori di manutenzione dello stabile di via Fontana n. 19 consistenti nel riattamento del tetto, dei pavimenti e delle tinteggiature interne, ed una successiva autorizzazione edilizia n. 33/93 del 29/03/1993 per il rifacimento degli intonaci e tinteggiatura facciata con colori concordati con l'ufficio urbanistica e sostituzione degli infissi in legno.

Per il fabbricato e per l'unità immobiliare in oggetto non risultano agli atti del comune richiesti e/o rilasciati certificati di abitabilità e/o agibilità_

RISPOSTA AL 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;*

L'accesso alle unità immobiliari è stato effettuato in data 01/08/2024 con inizio alle ore 9,10 in Iglesias via Fontana n. 19, piano terra e primo. Durante l'accesso è stato redatto verbale di sopralluogo e rilievo fotografico dell'unità immobiliare. L'unità immobiliare al piano primo è descritta nel pignoramento in modo corrispondente alla attuale descrizione, e ne ha consentito la sua univoca identificazione.

RISPOSTA AL 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'unità immobiliare risulta accatastata con corretta destinazione d'uso residenziale.

Si rileva in essa la non precisa indicazione delle tramezzature interne (quelle poche che vi sono). Non è stato trovato alcun progetto approvato e l'abitazione è antecedente al 1939.

Si rileva che la planimetria catastale è simile allo stato esistente salvo alcune lievi differenze nelle tramezzature interne e nella posizione della scala di accesso al piano primo.

RISPOSTA AL QUESITO

6. *Indichi l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5° del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni del 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'articolo 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 in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*

L'abitazione ricade nel centro urbano del comune di Iglesias, nella zona "A" centro storico del PUC vigente di Iglesias, e nella "A14_04 / isolato A14" unità minima di intervento del Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Iglesias.

Non è stato trovato alcun progetto approvato, ma l'abitazione è antecedente al 1939 come da planimetria catastale di impianto, e come tale regolare dal punto di vista urbanistico. Per il fabbricato e per l'unità immobiliare in oggetto non risultano agli atti del comune richiesti e/o rilasciati certificati di abitabilità e/o agibilità_

Si rileva che la planimetria catastale è simile allo stato esistente salvo alcune lievi differenze nelle tramezzature interne e nella posizione della scala di accesso al piano primo.

RISPOSTA AL 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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

LOTTO 1 : UNITÀ IMMOBILIARE IN IGLESIAS VIA FONTANA N. 19 AL PIANO TERRA E PRIMO.

L'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

RISPOSTA AL 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'unità immobiliare è pignorata per l'intero e non è comodamente divisibile_

RISPOSTA AL QUESITO

9. *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);*

L'immobile alla data del sopralluogo era libera e non abitata da alcuno_

RISPOSTA AL 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'unità immobiliare risulta non occupata_

RISPOSTA AL QUESITO

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

Non vi sono particolari vincoli o servitù da segnalare. Essendo un'abitazione indipendente non vi sono oneri condominiali sui beni in perizia.

RISPOSTA AL 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;

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici. Risulta dalla relazione notarile depositata in atti che i diritti sui beni del debitore pignorato sono tutti di proprietà.

RISPOSTA AL 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;

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

13.1. DATI METRICI ABITAZIONE in Iglesias via Fontana n. 19 al piano terra e primo.

(PER L'INTERO)_

Tale unità immobiliare a destinazione residenziale ha, le seguenti superfici:

ABITAZIONE AL PIANO TERRA E PRIMO lordi circa 100,06 mq x 1,00 = 100,06 mq

SOMMANO = **100,06 mq**

13.2. CRITERIO DI VALUTAZIONE E VALORE DI MERCATO**13.2.1. STIMA SINTETICA**

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in questione consiste nell'esaminare i flussi del mercato immobiliare inerenti le vendite di costruzioni nella stessa zona con caratteristiche simili all'immobile in oggetto. Il prezzo medio che si ottiene è quello più probabile che si avrebbe nel corso di una libera contrattazione di compravendita.

È stata quindi condotta un'indagine relativamente agli immobili situati in habitat urbani simili a quello in esame (comune di Iglesias, abitazione indipendente, zona centrale, immobile storico ante 1939, esposizione e funzionalità).

Il valore di mercato per la zona di via Fontana può considerarsi pari a 750,00 €/mq per una costruzione con le medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto. (vedasi quotazioni immobiliari OMI Agenzia Entrate per il comune di Iglesias 1/2024).

13.2.2. STIMA ANALITICA (VALORE DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI)

Un altro criterio adottabile risulta essere quello finalizzato a determinare per via analitica il più probabile valore dell'immobile; tale valore si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consenta di risalire al suo valore di mercato. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi essa ne rappresenta indirettamente anche il valore.

La formula da adottare è la seguente: $V_{cap} = R_n/r$

Per R_n si intende il reddito annuo costante, cioè il reddito ottenuto portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie per la gestione dell'immobile (manutenzione, ammortamento, assicurazione, amministrazione, quote per sfitti, imposte).

Per r si intende invece il saggio di capitalizzazione. L'esperienza consente di definire l'oscillazione del saggio di capitalizzazione tra un valore minimo del 2,5% applicabile a costruzioni di lusso, ed un valore massimo del 7,5% valido per costruzioni rurali; il valore finale del saggio sarà determinato in funzione di una serie di fattori correttivi, quali le caratteristiche della zona, la destinazione dei locali, la

posizione dell'edificio nei confronti del territorio urbano, il livello di finitura della costruzione, etc..

13.3. VALORE COMMERCIALE

In conclusione, come più probabile valore commerciale degli immobili in questione sarà adottato il valore ottenuto per interpolazione lineare dei due valori ottenuti con i metodi sopra descritti.

13.3.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE ABITAZIONE IN IGLESIAS VIA

FONTANA N. 19 AL PIANO TERRA E PRIMO_

Le indagini di mercato effettuate, sulla base del criterio di cui al punto 1, hanno portato ad una definizione del valore medio di mercato di 650,00 €/mq.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile sarà pari a:

$$V_m = 100,06 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = 65.039,00 \text{ €}$$

Per quanto riguarda il valore di capitalizzazione dei redditi per la zona in esame si può adottare un reddito annuale di 35,00 €/mq, quindi decurtando un 10% per le spese di gestione e normale manutenzione dell'immobile, si ottiene:

$$R_n = 35,00 \times 0,90 = 31,50 \text{ €/mq}$$

In virtù dei fattori di cui al punto 2, per l'immobile in esame, si valuta $r = 4,75\%$.

Pertanto il più probabile valore di capitalizzazione dei redditi risulta:

$$V_{cap} = 100,06 \times 31,50 / 4,75\% = 66.355,58 \text{ €}$$

In conclusione il valore commerciale dell'immobile sarà:

$$V_{comm} = (V_m + V_{cap})/2 = 65.697,29 \text{ €}$$

VALORE DELL'IMMOBILE = € 65.697,29===

(diconsi euro sessantacinquemilaseicentonovantasette/29===)

RISPOSTA AL 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;

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, nè eventuali spese straordinarie già deliberate e/o oneri condominiali sui beni in perizia essendo l'unità immobiliare indipendente.

RISPOSTA AL QUESITO

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

Viene predisposta la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione ed allegata alla presente.

Con quanto sopra, ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'Ill.mo Signor Giudice, il Sottoscritto rassegna la presente relazione corredata da n. 7 allegati documentali, grafici e fotografici organizzati in n. 07 files allegati con numerazione progressiva da 01 a 07.

La presente relazione peritale è stata inviata in copia alle parti in data 6 novembre 2024 assegnando un termine di giorni 15 per far pervenire note di osservazione al proprio elaborato.

Si allega la specifica relativa alle spese sostenute ed agli onorari.

Cagliari, lì 8 novembre 2024

Il C.T.U.
Ing. Alessandro Fanunza