

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R. G. E. n° 139/2024

Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 139/2024 del R.G.E., promossa da XXXXXXXXXX rappresentata, assistita e difesa dall'Avv.

XXXXXXXXXX (pec XXXXXXXXXX), elettivamente domiciliata presso lo

Studio dell'Avv. XXXXXXXXXX a Cagliari (XXXXXXXXXX);

contro:

i Sig.ri XXXXXXXXXX.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI.

Con l'ordinanza del 14 maggio 2025, notificata il 28/05/2025, e verbale di giuramento del 28/05/2025, il Sig. Giudice Delegato alle

Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott. Francesco De Giorgi, nominò il sottoscritto Dott. Ing. Enrico Montalbano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 3177 e con studio professionale in Cagliari nel Lungomare Poetto n° 180, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa su indicata, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

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 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.;

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

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene

(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini)

e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non

hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua

univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento

sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i

dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli

attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile

rappresentando, in questo caso, la storia catastale del

compendio pignorato;

5) proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non

accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal

Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano

totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove

necessario e solo previa autorizzazione del Giudice

dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per

l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici

difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle

autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli 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;

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

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando

il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

10)ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex

coniuge del debitore 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'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.

PREMESSA.

Con l'Atto di Pignoramento rep. 2.798 del 07/06/2024, trascritto a Cagliari il 02/07/2024 nel reg. part. col n° 21.598 e nel reg. gen. col n° 16.934 a favore della XXXXXXXXX, fu sottoposto alla procedura esecutiva per l'intera quota di proprietà il seguente immobile sito a Carbonia nella via Marche n° 24/9:

1) abitazione censita al NCEU nel foglio 28, mappale 919, subalterno 21, categoria A/4.

La proprietà del bene risulta, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, dei seguenti Signori:

XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX.

Il 26/05/2025 sono state acquisite la visura e la planimetria catastale del bene (Allegati 1 e 2).

Il 30/05/2025 è stata richiesta la copia della documentazione urbanistica al Comune di Carbonia (Allegato 3), che successivamente è stata inviata dal suddetto Comune il 24/06/2025 (Allegati 4, 5, 6).

Il 17 giugno 2025 alle ore 12,00 è stato fatto il sopralluogo presso l'appartamento pignorato e ad esso ha preso parte il Signor XXXXXXXXXXXX.

Nel corso del sopralluogo si è presa visione dello stato dei luoghi

ed è stato fatto il rilievo planimetrico e fotografico.

RISPOSTA AI QUESITI.

QUESITO N° 1

1) L'informativa è stata spedita, previo accordo telefonico, ai Signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX a mezzo email ai seguenti indirizzi di posta elettronica: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

QUESITO N° 2

2) a) Il 12/07/2024 il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle

visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato.

b) Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile.

Iscrizioni.

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari in data 16/05/2008 ai numeri 17.620/3.317 per Euro 195.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 130.000,00.**

A favore di XXXXXXXXXX;

contro XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX.

Immobile censito NCEU: Comune Carbonia foglio 28 mappale 919 subalterno 21.

Trascrizioni.

- **Verbale di pignoramento immobili Rep. 2.798 del 07/06/2024 trascritto all'Agenzia del territorio di Cagliari in data 02/07/2024 ai numeri 21.598/16.934.**

A favore di XXXXXXXXXX;

contro XXXXXXXXXX.

Immobile censito NCEU: Comune Carbonia foglio 28 mappale 919
subalterno 21.

Il CTU ha verificato che sussiste la continuità nelle trascrizioni
relativamente all'ultimo ventennio.

c) Il 26/05/2025 sono state acquisite la visura e la planimetria
catastale del bene (Allegati 1 e 2).

d) Gli atti di provenienza ventennale del bene sono i seguenti.

1) Atto di compravendita rogito Notaio Dott. Paolo Macciotta
Rep. 322.132 del 31/01/1995 trascritto il 24/02/1995;

contro: XXXXXXXXXX;

a favore: XXXXXXXXXX.

2) Atto di compravendita rogito Notaio Dott. Ernesto Quinto Bassi

Rep. 91.355 e Racc. 35.754 del 22/09/2005 trascritto il 29/09/2005 ai
numeri 34.735/22.999;

contro: XXXXXXXXXX

a favore XXXXXXXXXX.

3) Atto di compravendita rogito Notaio Dott. Lamberto Corda Rep.

20.669 del 09/05/2008 trascritto il 16/05/2008 ai numeri

17.619/12.108;

contro: XXXXXXXXXX

a favore: XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX.

Si allega la copia dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Ernesto Quinto Bassi Rep. 91.355 e Racc. 35.754 del 22/09/2005 trascritto il 29/09/2005 ai numeri 34.735/22.999 (Allegato 7) e la copia dell'Atto di compravendita del 09/05/2008 a rogito del Notaio Dott. Lamberto Corda con Repertorio 20.669, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari il 16/05/2008 ai numeri 17.619/12.108 (Allegato 8).

e) Il 31 maggio 2025 il CTU ha acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio (Allegato 9) dei Signori XXXXXXXXXX dai quali risulta che essi hanno contratto il matrimonio a XXXXXXXXXX e con provvedimento n° 426 del 21/02/2019 il Tribunale di Cagliari ha pronunciato la separazione giudiziale fra i coniugi.

QUESITO N° 3

3) Descrizione del bene.

L'immobile pignorato è un appartamento situato al secondo piano di un fabbricato su quattro livelli situato nella via Marche n° 24 a Carbonia. L'edificio venne costruito nel 1951 dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari.



L'appartamento è composto da un ingresso con disimpegno, un soggiorno, due camere, una cucina, un bagno ed un piccolo balcone nel quale venne installata una vetrata con telaio in alluminio.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è con listoni di laminato con effetto legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre quelle del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle sino all'altezza di circa 200 cm e una parete del

soggiorno è rivestita con materiale plastico simil pietra.

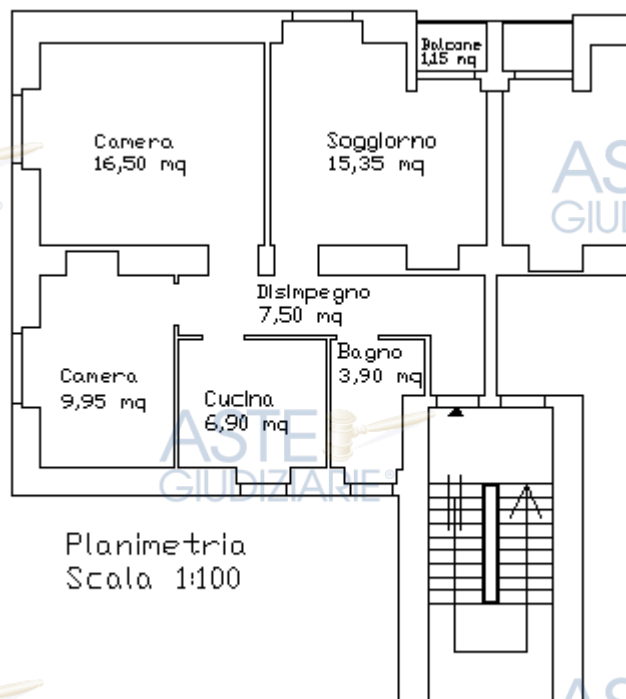
Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio con avvolgibili di pvc.

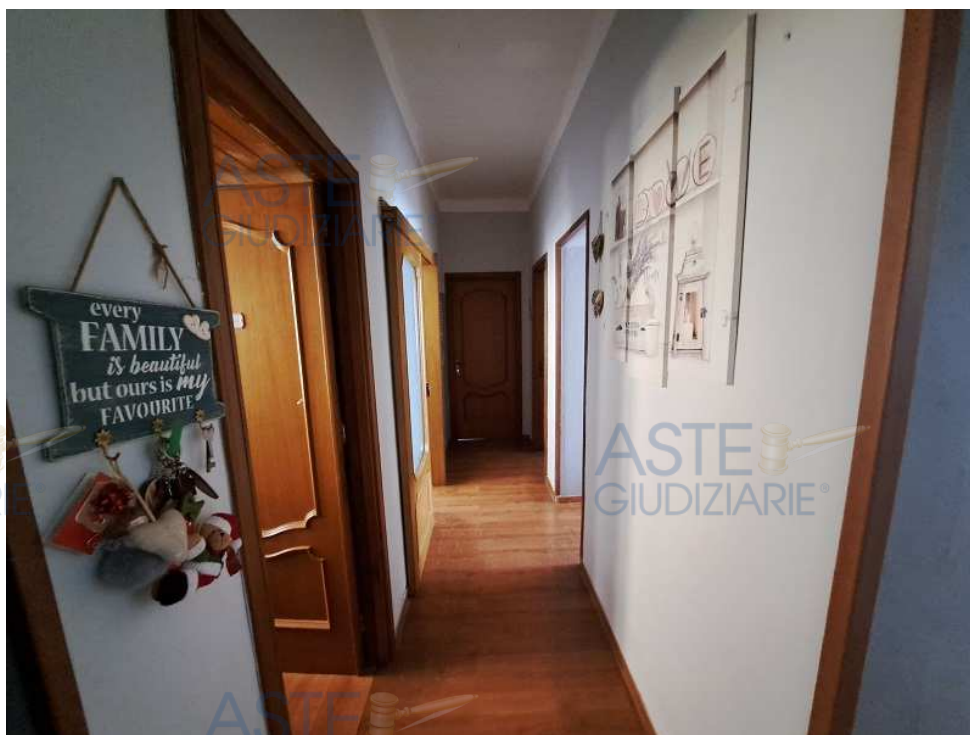
L'impianto di climatizzazione è costituito da due pompe di calore.

L'impianto elettrico non appare conforme alle normative in materia impiantistica.

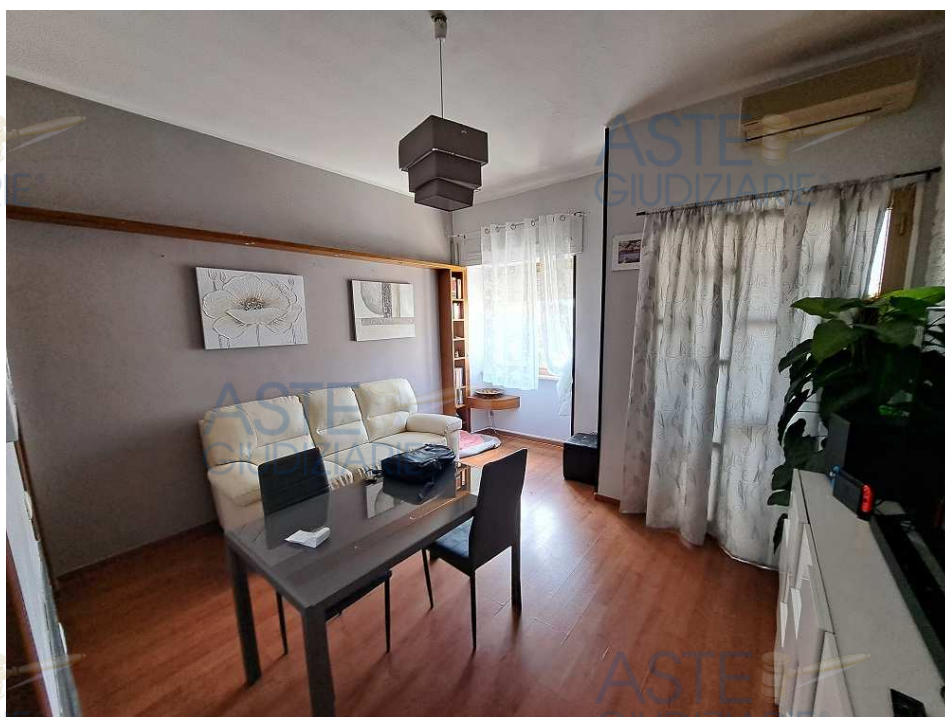
Nel balcone è presente una parete in alluminio e vetri realizzata successivamente alla costruzione dell'edificio.

L'appartamento è in buono stato di manutenzione.





Ingresso – disimpegno



Soggiorno



Cucina



Camera matrimoniale



Camera singola



Bagno



Bagno



**Balcone chiuso con
vetrata**

Balcone

ASTE
GIUDIZIARIE® Le superfici utili dell'unità immobiliare sono le seguenti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superfici nette m ²	
Ingresso disimpegno	7,50 m ²
Soggiorno	15,35 m ²
Camera matrimoniale	16,50 m ²
Camera singola	9,95 m ²
Cucina	6,90 m ²
Bagno	3,90 m ²
Balcone chiuso	1,15 m ²
Totale superficie utile coperta	61,25 m²
Totale superficie lorda coperta	78,80 m²

L'immobile confina con l'appartamento di proprietà XXXXXXXXX e

con le aree condominiali che confinano con la via Marche, il Vico
I Nuoro e con la via Ghilarza.

I dati catastali attuali, coincidono con quelli dell'atto di
pignoramento e sono i seguenti:

- Catasto Fabbricati Comune di Carbonia Foglio: **28** Particella:

919, subalterno **21**, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani

e superficie 75 m² totale escluse aree scoperte 75 m² rendita €

278,89 Via Marche n° 7, piano 2.

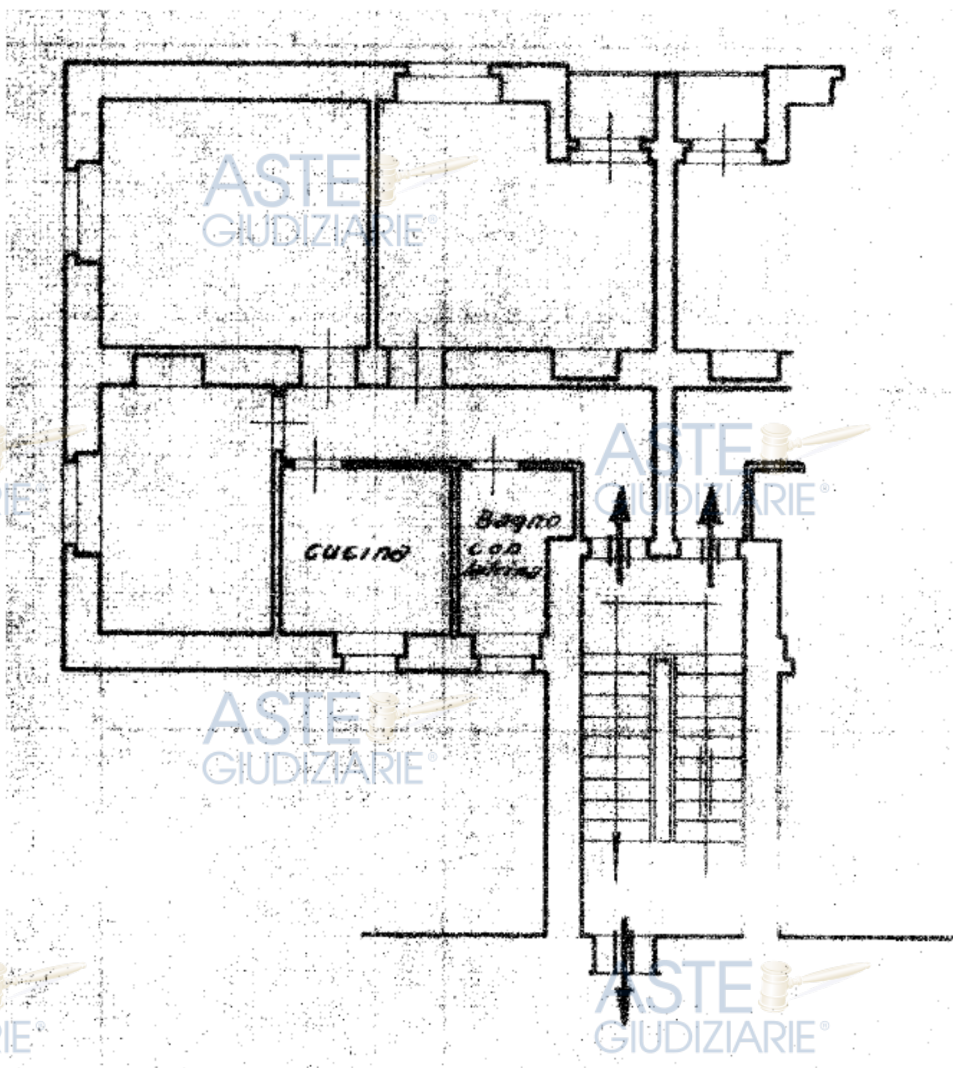
Si allegano le planimetrie dello stato attuale elaborate dal CTU
(Allegati 10 e 11).

QUESITO N° 4

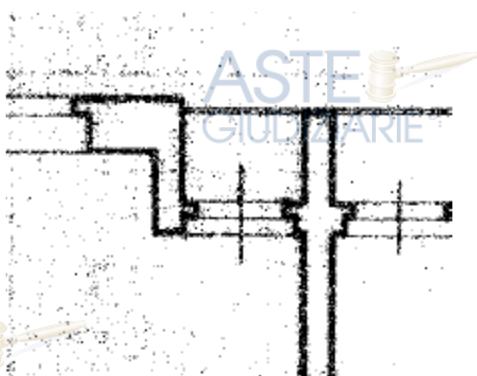
4) I dati indicati l'Atto di Pignoramento rep. 2.798 del
07/06/2024, trascritto a Cagliari il 02/07/2024 nel reg. part. col n°
21.598 e nel reg. gen. col n° 16.934 a favore della XXXXXXXXX, sono
conformi alla descrizione attuale del bene.

QUESITO N° 5

5) Il bene è regolarmente accatastato ma nella planimetria
catastale non è indicata la modifica apportata al balcone con la
chiusura mediante la tamponatura verticale in alluminio e vetri.



Planimetria catastale



Particolare del balcone ove non è riportata la chiusura.

QUESITO N° 6

6) Il fabbricato venne costruito antecedentemente al 31 gennaio 1952, data di presentazione della planimetria all'Agenzia del Demanio e introduzione nel Catasto Urbano.

Si è appurato che l'unica modifica rispetto all'epoca della costruzione è stata la chiusura del balcone mediante l'installazione della parete in alluminio e vetri e la sostituzione degli infissi.

Per la sostituzione degli infissi venne rilasciata la Concessione Edilizia n° 254 del 16/10/1990 (Allegato 5), mentre per la chiusura del balcone, poiché i lavori vennero fatti in assenza di autorizzazione, venne richiesto il condono edilizio e vennero

pagati gli oneri per la sanatoria (pratica n° 4/1986) (Allegato 6).

Per tale tipologia di opere, ai sensi dell'art. 35 della legge 47/1985, non era previsto il rilascio della concessione in sanatoria e una volta trascorsi ventiquattro mesi dalla presentazione della domanda e dal pagamento dell'oblazione l'opera s'intendeva sanata. Ciò è confermato dalla comunicazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonia che si allega

(Allegato 21).

In base al sopralluogo effettuato e il confronto con la

documentazione trasmessa dal Comune di Carbonia, si può affermare che nell'immobile non sono presenti opere abusive.

QUESITO N° 7

7) Non è possibile la formazione di lotti e il bene deve essere alienato in un unico corpo.

QUESITO N° 8

8) L'immobile è pignorato per l'intera quota del diritto di proprietà.

I nominativi dei comproprietari e le quote di proprietà sono:

XXXXXXXXXX; quota di proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni;

XXXXXXXXXX, quota di proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni.

L'immobile non è divisibile e non è possibile la formazione di lotti.

QUESITO N° 9

9) Il Sig XXXXXXXXXXX ha dichiarato di possedere l'immobile nel quale vive con la propria figlia maggiorenne Signora XXXXXXXXXXX.

QUESITO N° 10

10) Il bene non è occupato dall'ex coniuge.

QUESITO N° 11

11) Sull'immobile non grava nessun vincolo.

QUESITO N° 12

12) Si veda la risposta al quesito precedente.

QUESITO N° 13

13) Per la valutazione del bene si è fatto riferimento, per quanto possibile, agli standard di stima internazionali (IVS) secondo i quali *"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. Il procedimento sostanzialmente consiste nel ricercare una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e dove, per mezzo di adeguate comparazioni dei parametri più importanti, si potrà arrivare a formulare a un prezzo definibile come il più probabile valore di mercato. Il valore così determinato non è, quindi, liquidabile come puro valore di mercato, ma come *"il più probabile"*, cioè si tratta dell'ipotesi che ha la maggiore possibilità di avverarsi: il valore cui si approda è, fatta salva un'oscillazione d'errore, il medesimo cui giungerebbe un numero indefinito di altri periti nel compiere la stessa valutazione. Il valore di mercato è il criterio di stima cui ci si orienta nella maggior parte delle stime e generalmente si utilizza per tutti quei beni che presentano la

capacità di essere scambiati direttamente per l'utilità che possono manifestare e, pertanto, la sua utilità pratica si avrà in caso di: compravendita, in parte nell'espropriazione, nella divisione ereditaria, nella "prima" asta giudiziaria, nelle aste private e, quindi, in tutti i casi dello stesso genere. Ma deve comunque essere evidenziato che trattasi del *"più probabile"* valore di mercato a sottolineare l'alea di incertezza non trascurabile che il valore di vendita possa essere uguale al valore di mercato in precedenza stimato.

a) Il principio dell'Ordinarietà.

Nella determinazione del valore di mercato ci si deve attenere al principio dell'ordinarietà: si tratta cioè di considerare fatti, circostanze, condizioni, persone e ipotesi ordinarie: non si devono cioè valutare circostanze eccezionali temporanee ma quelle condizioni che si verificano normalmente e continuativamente. Il bene economico oggetto di stima deve essere considerato e studiato, non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono normali e continuative. Ne consegue, pertanto, che l'aggettivo «ordinario» riferito al prezzo, o al costo di produzione, al profitto o allo stesso

imprenditore assume, nell'ambito della disciplina estimativa, il significato statistico di «più frequente».

b) Il principio dell'Unicità.

Un altro principio da evidenziare è quello dell'unicità del bene:

ogni bene oggetto di stima è unico. Ciò significa che il valore previsto, determinato mediante il confronto con altri beni, è sempre e solo prossimo al valore non potendo definire il valore di

mercato. Tanto più il bene avrà requisiti di unicità tanto maggiore sarà la difficoltà ad individuare il valore di mercato. L'attività estimativa pertanto ha la sua ragion d'essere nella ricerca del più probabile valore del bene senza che ciò garantisca che il prezzo al quale sarà scambiato coinciderà con la sua previsione: il prezzo

appartiene alla sfera economica mentre il valore appartiene alla sfera dei giudizi.

c) Il giudizio di stima in rapporto alle dimensioni.

Le dimensioni complessive o la quantità di un bene economico oggetto di stima finiscono col condizionare senza dubbio il giudizio di valore unitario che si intende esprimere: in generale all'aumentare della quantità si riduce il costo unitario di produzione e, conseguentemente, l'offerente ha interesse a ridurre il prezzo unitario allo scopo di rientrare al più presto e con

minori rischi, dell'intero capitale impiegato. In secondo luogo cresce anche l'ammontare finanziario che occorrerà per l'acquisto e, inevitabilmente, si riduce il numero di coloro che possono accedere a tale importo di spesa. In alcuni casi si verifica che dallo schema classico monopolistico (un venditore - molti acquirenti) si passa allo schema di monopolio bilaterale (un offerente - un acquirente) in cui chi chiede di comprare ha di certo maggiori possibilità di ridurre a suo favore il prezzo d'offerta. Nell'ambito delle valutazioni operate si è tenuto conto di tale situazione aspetto data la particolarità di alcuni dei beni ed il loro valore complessivo.

d) L'analisi del contesto storico.

Come detto però le valutazioni devono essere operate con riferimento all'attuale periodo storico, caratterizzato dalla scarsa vivacità del mercato immobiliare nel quale le transazioni immobiliari non sono molto elevate. Ciò, in questi casi, determina l'impossibilità di applicare rigorosamente le metodologie estimative previste dall'IVS quali il Market Comparison Approach, non potendo determinare atti di vendita per beni simili. In generale infatti il confronto viene operato sulla base della comparazione del bene oggetto di stima con altri di

caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e più propriamente sulla base di parametri quali quelli:

- di natura fisica e geometrica: quali la superficie a mq per il residenziale, l'ubicazione nel contesto cittadino, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base;
- di natura merceologica e tecnologica: i materiali impiegati nella costruzione, le finiture, le soluzioni tecnologiche utilizzate per le strutture e gli impianti, grado di utilità, stato di manutenzione;
- di natura economica e produttiva: le destinazioni d'uso, gli indici di edificabilità per le aree edificabili e i terreni, i vincoli conseguenti alla locazione.

Si opera poi il confronto sulla base della scala dei prezzi storici di mercato in epoca non molto remota alla data di valutazione.

Come detto, nella maggior parte dei casi la presente valutazione non trova un mercato vivace che consenta la costruzione della scala dei prezzi cui fare riferimento per le caratteristiche dei beni.

Per tale motivo si è deciso di operare, adottando come detto, il criterio di stima sintetico comparativo in base ai valori di mercato

ed agli usi locali con riferimento ad un mercato "medio". In relazione a ciò il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento

dei valori di mercato per beni simili, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, operatori immobiliari, banche dati, consulente immobiliare edito da Il Sole 24 Ore e banca dati OMI.

Si precisa infine che i valori dei beni vengono determinati anche considerando una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni che dovranno essere venduti.

Per la determinazione del valore di mercato, per gli edifici il parametro di valutazione unitaria andrà riferito alla superficie

commerciale, data dalla somma della superficie lorda, comprensiva delle murature interne e perimetrali secondo le Norme UNI 10750/2005 – UNI EN 15733/2011, e dalle quote percentuali relative alle superfici delle pertinenze, quali ad esempio i giardini, i balconi, le cantine, posti auto e box.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto sarà data dalla superficie lorda più quella ragguagliata del balcone il cui

coefficiente di ragguaglio, secondo quanto stabilito dalle recenti "Linee Guida per le valutazioni degli immobili" adottato con un

protocollo d'intesa tra i Consigli Nazionali degli Ordini Tecnici e l'Associazione Bancaria Italiana, è pari a 0,80.

La superficie commerciale sarà la seguente:

superficie lorda + (superficie balcone x 0,80) = 78,80 m² + (1,15 m² x 0,80) = 79,72 m², che può essere arrotondata a 79,50 m².

Dalle ricerche svolte è risultato che il prezzo di mercato di appartamenti ubicati nella stessa zona di quello in oggetto, cioè nel Comune di Carbonia e in quelli limitrofi oscilla intorno a 800,00 €/m².

Si ritiene che tale valore possa essere considerato congruo per l'appartamento e le pertinenze in esame.

Tuttavia per tenere in considerazione l'assenza di garanzia per eventuali vizi si ritiene di dover adottare il valore unitario pari a €/m² 750,00.

Si ritiene che il più probabile valore di mercato della piena proprietà possa essere:

79,50 m² x €/m² 750,00 = € 59.625,00, che può essere arrotondato a € 60.000,00.

Il più probabile valore della piena proprietà dell'immobile sarà

pari a € 60.000,00.

QUESITO N° 14

14) Il 18 giugno 2025, l'Amministratore del Condominio di via Marche n° 24 ha comunicato con email (Allegati dal n° 12 al n° 20) che la rata trimestrale condominiale è di € 40,00 e i Signori XXXXXXXXXX alla data attuale hanno un debito verso il Condominio di € 810,38.

QUESITO N° 15

15) La check list è stata predisposta e depositata telematicamente il 20 giugno 2025.

INVIO ELABORATO PERITALE ALLE PARTI.

Il 10 luglio 2025 il CTU ha inviato al creditore procedente la propria relazione e gli allegati in essa citati al seguente indirizzo di posta elettronica certificata:

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

Sempre lo stesso giorno, la relazione e gli allegati sono stati inviati

agli indirizzi di posta elettronica indicati dai Signori XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX:

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

ALLEGATI.

Si producono quale parte integrante della relazione:

- 1) visura catastale.
- 2) Planimetria catastale.
- 3) Ricevuta richiesta copie pratiche edilizie Comune Carbonia.
- 4) Lettera di trasmissione delle pratiche edilizie da parte del
Comune di Carbonia.
- 5) Concessione edilizia 254/1990.
- 6) Pratica di Condonò Edilizio n° 4 1986;
- 7) Atto di compravendita Notaio Bassi rep. 91.355 del 22/09/2005.
- 8) Atto di compravendita Notaio Corda rep. 20.669 del 9/5/2008.
- 9) Estratto atto matrimonio.
- 10) Planimetria scala 1:100 stato attuale elaborata dal CTU.
- 11) Planimetria quotata scala 1:100 stato attuale elaborata dal
CTU.
- 12) Email Amministratore del Condominio via Marche 24
Carbonia

- 13) Bilancio consuntivo Condominio via Marche 24 Carbonia.
- 14) Bilancio preventivo Condominio via Marche 24 Carbonia.
- 15) Preventivo ripartizioni Condominio via Marche 24 Carbonia.
- 16) Verbale assemblea 22/6/2022 Condominio via Marche 24

Carbonia.

- 17) Verbale assemblea 7/6/2023 Condominio via Marche 24
- Carbonia.

- 18) Verbale assemblea 12/6/2024 Condominio via Marche 24
- Carbonia.

- 19) Verbale assemblea 3/6/2025 Condominio via Marche 24

Carbonia.

- 20) Consuntivo bilancio Condominio via Marche 24 Carbonia.

- 21) Comunicazione email Responsabile Ufficio Tecnico

Carbonia in merito pratica di condono 4/1986.

- 22) Prospetto riassuntivo.

- 23) Relazione priva di dati sensibili.

CONCLUSIONI.

Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig.

Giudice Delegato all'Esecuzione, Dott. Francesco De Giorgi,

rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 36

facciate corredata dagli allegati precedentemente elencati.

Cagliari, 10 luglio 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott. Ing. Enrico Montalbano

