

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 155/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: [REDACTED]

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

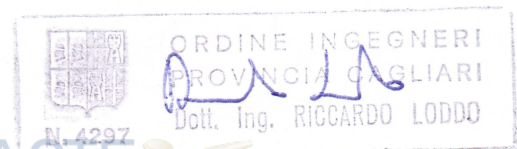
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: **DOTT. ING. RICCARDO LODDO**

CREDITORE PIGNORANTE: [REDACTED]
[REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

OGGETTO DELLA PERIZIA:

- *Unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita nel Comune di Iglesias (SU), Viale Vittorio Veneto n. 146 e censita al catasto fabbricati alla Sezione Urbana G al foglio 4 (quattro), particella 147, p. T, categoria A/5, classe 2, cons. 4,5 vani, rendita Euro 160,36.*



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 155/2023

Promossa da

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente tecnico d'ufficio
Ing. Riccardo Loddo

Sommario

- 1. PREMESSE**
- 2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**
- 3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**
- 4. DATI CATASTALI**
- 5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**
- 6. DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE**
- 7. RISPOSTE AI QUESITI**
- 8. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI**
- 9. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**
- 10. PROSPETTO TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI E MUTAMENTI
CATASTALI**
- 11. CONCLUSIONI**



1. PREMESSE

Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico della S.V. del **26 Marzo 2024** il sottoscritto **ing. Riccardo Loddo**, nato a Cagliari il 06.04.1974, libero professionista con studio in **Capoterra (CA)** Loc. Poggio dei Pini str. 41, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° **4297** ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale, email riccardoloddo@yahoo.it, PEC riccardo.loddo@ingpec.eu, Tel. 349.0065313, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 05/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, in merito all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito, accettavo 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

obblazioni 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 eseguito **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.”

Il Giudice DISPONE, inoltre, che il Sottoscritto CTU:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) allegghi 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) allegghi 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.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

Dall'esame della documentazione in data 14/05/2024, tenuto conto degli accertamenti condotti dal sottoscritto C.T.U., si rileva che gli immobili oggetto di perizia risultano descritti nell'atto di pignoramento come segue:

In Comune di Iglesias (SU):

Quota ideale pari alla piena ed esclusiva proprietà in capo alla [REDACTED] dell'unità immobiliare sita nel Comune di Iglesias, identificata al NCEU del predetto Comune, Via Vittorio Veneto n. 136, Sez. Urb. G foglio di mappa 4 particella 147, **Rendita € 160, 36** Zona Censuaria 1, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Indirizzo: Viale Vittorio Veneto n. 136 Piano 1, Dati di superficie: Totale 69 m2 totale escluse aree scoperte b): 67mq, Rendita Euro 160,36.

Si segnala che, dalle risultanze e dalle indagini condotte dal sottoscritto, nell'atto di pignoramento l'immobile viene identificato come ubicato al piano 1, mentre nella realtà è ubicato al piano terra e si articola su di un unico livello. Inoltre è identificato come ubicato in Via Vittorio Veneto n. 136 e in Viale Vittorio Veneto n. 136 mentre nella realtà è ubicato in Viale Vittorio Veneto n. 146.

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate in data 14/05/2024 presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari dove il sottoscritto acquisiva informazioni utili relative alla storia dell'immobile, alla data di realizzazione dello stesso e reperiva copia della planimetria catastale dell'immobile, della visura catastale dello stesso e della mappa catastale della zona (tutto reperito telematicamente sul sito sister.agenziaentrate.gov.it) (*all. 1*).

Le operazioni peritali sono proseguite sempre in data 14/05/2024 allorquando il sottoscritto, tramite PEC, comunicava al debitore che il sopralluogo presso gli immobili pignorati si sarebbe svolto in data 06/06/2024 alle ore 11,00; dopo qualche giorno venivo contattato telefonicamente da IVG custode dell'immobile e veniva confermata la data del sopralluogo.

Le operazioni peritali proseguivano nella medesima giornata allorquando il sottoscritto con richiesta assunta dalla PEC del protocollo del Comune di Iglesias (SU) in data 14/05/2024 prot. n. 22543, chiedeva al medesimo l'accesso agli atti relativi all'immobile oggetto della presente stima, e di estrarre le relative copie (*all. 4-5*).

In data 06/06/2024, come prefissato, il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di stima e veniva accompagnato presso l'unità immobiliare oggetto della presente dal Custode [REDACTED] per le operazioni di sopralluogo durante le quali si acquisivano indicazioni sulle caratteristiche costruttive e di finitura dell'immobile e venivano eseguite delle misurazioni dirette.

Per meglio comprendere e descrivere l'attuale stato dei luoghi si realizzava una accurata documentazione fotografica interna ed esterna (*all. 2*).

Lo stabile è identificato al NCEU Sezione G Foglio 4 mappale 147 e dal sopralluogo effettuato si è rilevato che il fabbricato si articola su di un unico livello piano terra con un piccolo cortile di proprietà; ad esso si accede da un cancelletto pedonale sito sul Viale Vittorio Veneto.

Dalle informazioni ricevute durante il sopralluogo, e sulla base del pessimo stato manutentivo possiamo di sicuro affermare che l'appartamento è disabitato da alcuni anni.

All'interno dell'appartamento trovano spazio un soggiorno-pranzo con cottura, una camera con cabina ed un disimpegno più bagno.

Successivamente alla richiesta di accesso agli atti amministrativi si sono susseguiti i contatti telefonici con l'Ufficio Tecnico del Comune di Iglesias, il quale dopo le ricerche di rito mi rispondeva di aver rintracciato le pratiche edilizie riguardanti il fabbricato ed in data 14/06/2024 inviava al Sottoscritto via Pec gli estremi per il pagamento dei diritti di segreteria; in data 21/06/2024 sempre a mezzo Pec venivano inviate le scansioni delle pratiche edilizie reperite.

Dall'esame dei documenti forniti si evinceva che una sola pratica riguardante l'immobile era presente in atti; dopo specifica richiesta del Sottoscritto veniva risposto dal Comune di Iglesias

in data 09/07/2024 che nessuna ulteriore pratica edilizia era presente oltre a quella consegnata.

Successivamente venivano reperite le informazioni circa lo Strumento Urbanistico della zona nella quale è ubicato l'immobile e venivano reperite le tavole di inquadramento territoriale dello stesso (*all. 6-7*).

Le operazioni peritali sono proseguite in data 08/10/2024 presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari nella Conservatoria (sempre telematicamente), dove il sottoscritto acquisiva l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (*all. 3*).

Successivamente le operazioni peritali sono proseguite col reperimento della seguente documentazione richiesta dall'incarico ricevuto:

- Importo di Imu e Tari reperito presso l'Ufficio Tributi del Comune di Iglesias attraverso una richiesta via PEC datata 22/10/2024;
- Certificato anagrafico di stato civile (*all. 9*) reperito dal Sottoscritto facendo specifica istanza al Comune di residenza dell'esecutata tramite PEC in data 21/10/2024, e il certificato di matrimonio nel quale l'esecutata risulta divorziata e lo era anche alla data di acquisto dell'immobile;
- Atto di compravendita (*all. 10*) reperito dal sottoscritto tramite Sister Agenzia delle Entrate in data 22/10/2024 (codice invio 212982073 del 21/10/2024).

4. DATI CATASTALI

Sulla base delle indagini effettuate, si è accertato che l'immobile, nella sua interezza, è censito come segue: Appartamento per civile abitazione, sito al piano primo, in Comune di Iglesias, censito nel N.C.E.U., in capo alla ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (quota 1/1), VIALE VITTORIO VENETO n. 136 Piano 1 Dati di superficie: Totale: 69 m2 Totale escluse aree scoperte b): 67 m2 Classamento: Rendita: Euro 160,36, Zona censuaria 1, Categoria A/5, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Sez. Urb. G Foglio 4 Particella 147.

Sulla base delle indagini condotte dal sottoscritto C.T.U., tenuto conto della documentazione rintracciata in atti, si riporta quanto segue.

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto della presente è ubicata all'interno del centro abitato di Iglesias Comune della provincia del Sud Sardegna che si trova nella Sardegna sud-occidentale, nella regione dell'Iglesiente, di cui è il principale centro abitato e a cui dà il nome. Nei secoli della dominazione aragonese e spagnola fu una delle città regie della Sardegna; è sede vescovile (diocesi di Iglesias), erede storica dell'antica diocesi di Sulcis.

L'immobile è ubicato nella periferia sud-est della città in una zona edificata ed a breve distanza da tutti i principali servizi; nelle immediate vicinanze si trovano supermercati e vari negozi raggiungibili a piedi, così come il centro cittadino dista qualche centinaio di metri.

Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che l'accesso all'unità immobiliare avviene dalla Via Vittorio Veneto attraverso un cancelletto pedonale che conduce al cortile dal quale si accede all'appartamento.

Dal portoncino di ingresso si accede ad un soggiorno-pranzo collegato ad una cucina-cottura con camino dalla quale si accede ad un disimpegno e bagno; dal soggiorno si accede ad una camera da letto con cabina armadio.

Tutto ciò descritto è meglio evidenziato nella planimetria allegata alla presente (*all. 8*).

Sulla base delle planimetrie allegate, sono state calcolate le seguenti superfici:

- superficie lorda coperta dell'appartamento al piano terra: *mq. 69,05* circa;
- superficie del cortile: *mq. 16,70* circa;

Caratteristiche tecniche e di finitura

Strutture: Struttura portante del fabbricato presumibilmente in pietra, solai di copertura laterocementizi, tramezzature in laterizio.

Finiture: Prospetti intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in pietra, serramenti esterni in legno dotati di zanzariere.

Impianti: Impianti idrico ed elettrico incassati nella muratura, il bagno è dotato di tutte le apparecchiature igienico sanitarie complete di rubinetteria. L'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite un boiler elettrico, e sono presenti n. 2 split aria-aria per il condizionamento.

Stato d'uso e di manutenzione: Alla luce degli accertamenti svolti, lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile può ritenersi scadente per quanto riguarda le facciate, mentre l'interno dell'abitazione risulta disabitato da qualche anno con uno stato manutentivo visibile dalle foto allegate. Sono presenti numerose lesioni nelle pareti e segni di umidità di risalita; l'impianto di condizionamento è costituito da n. 2 split aria-aria datati e probabilmente non funzionanti.

Tornando alle superfici, sommando alla superficie lorda coperta dell'appartamento (comprensiva di tamponature e tramezzature), il 20 % della superficie del cortile, si ottiene per l'immobile ubicato in Iglesias una **superficie commerciale totale di mq. 72,26.**

6. DIFFORMITÀ DI COSTRUZIONE

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Iglesias relativamente all'immobile oggetto del pignoramento, sito nello stabile di Viale Vittorio Veneto non è stato reperito alcun elaborato grafico, mentre dalle indagini effettuato presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari è stata reperita una planimetria datata 2005 e depositata poco prima dell'acquisto dell'immobile da parte della [REDACTED]; la presente planimetria è stata presentata per mancanza di una planimetria di impianto, motivo per cui nulla si può dire circa le difformità riscontrate rispetto all'ultimo stato assentito dal Comune.

Da un confronto con la planimetria catastale dell'immobile reperita presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari emerge che l'immobile è conforme a tale planimetria.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Iglesias è stata trovata soltanto una pratica edilizia riguardante l'immobile; nel dettaglio è una comunicazione di opere interne nella quale sono elencate una serie di lavorazioni da effettuare ma non sono presenti elaborati grafici; tale pratica è identificata come prot. n. 7789 del 02/03/2006 presentata a nome dell'esecutata.

Dalle indagini effettuate si è potuto verificare che non sia presente l'abitabilità /agibilità.

Nel caso necessitasse "sanare" delle difformità ci sono solitamente due strade percorribili.

Per chi acquistasse l'immobile una strada teoricamente percorribile è rappresentata da quanto previsto dall'art. 40 comma 6 della legge 47/85, il quale consente di presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione dell'immobile, cioè di sanare gli abusi riscontrati utilizzando la più recente legge in materia (il condono del 2003 in questo caso), nel caso in cui la ragione del credito, fosse stata precedente all'entrata in vigore della più recente legge sul condono edilizio (legge 326/2003).

Nello specifico la ragione del credito è del 30/12/2005 (atto di mutuo), motivo per eventuali abusi presenti non sarebbero sanabili attraverso un condono edilizio (le opere dovevano essere ultimate al 31/03/2003).

Altra strada solitamente praticabile è l'accertamento di conformità previsto dall'art. 16 della L.R. n. 23/1985, come modificato dalla L.R. n. 11/2017, il quale prevede che: "Le opere realizzate in assenza di permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della

realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda. A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli articoli 6, secondo comma, e 7, primo comma, della presente legge. La domanda di cui al comma 1 può essere accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dallo strumento urbanistico vigente al momento della domanda di accertamento di conformità. È fatta salva l'applicazione delle disposizioni vigenti in materia paesaggistica. La richiesta di sanatoria s'intende respinta qualora il sindaco non si pronunci entro sessanta giorni. In esito alle verifiche sulla domanda di cui al comma 2 bis, il responsabile del competente ufficio comunale, emana un permesso di costruire per i lavori necessari al ripristino delle condizioni di conformità, con eventualmente le ulteriori altre prescrizioni necessarie; nel permesso di costruire sono indicati i tempi necessari per l'esecuzione delle opere, che non possono essere superiori a un anno dalla data del rilascio, non prorogabili. L'accertamento di conformità di cui al comma 1 si forma solo a seguito della successiva verifica, con sopralluogo, dell'esecuzione delle opere nei tempi previsti dal permesso di costruire di cui al primo periodo. In caso di esito negativo l'accertamento di conformità oggetto della domanda di cui al comma 1, si intende respinto e il responsabile del competente ufficio comunale avvia immediatamente le procedure sanzionatorie previste dagli articoli 6 o 7. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.”.

Nel nostro specifico caso nulla possiamo dire circa la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, quindi non è possibile dire niente circa la sanabilità attraverso un accertamento di conformità.

Nello strumento urbanistico vigente del Comune di Iglesias (SU), ovvero il Piano Regolatore Generale (PRG) APPROVATE CON DECRETO DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA il 14 APRILE 1980, N°490/U, la zona è individuata come zona omogenea B di completamento residenziale, sottozona B3.

Il P.R.G. suddivide le aree del territorio comunale in classi omogenee.

La Zona B è normata dagli artt. 11, 14, 14bis e 16 delle NTA che recitano:

Articolo 11. Le destinazioni d'uso.

Il P.R.G. definisce le destinazioni d'uso del territorio comunale attraverso le seguenti zone omogenee:

1) Zona A - Centro Storico;

2) Zona B - di completamento residenziale:

sottozona B1: iff = 7 mc/mq con P.P. o lottizzazione; iff = 3 mc/mq con concessione diretta;

sottozona B2: iff = 5 mc/mq con P.P. o lottizzazione; iff = 3 mc/mq con concessione diretta;

sottozona B3: iff = 3,0 mc/mq;

sottozona B4: iff = 1,5 mc/mq;

3) Zona C - di espansione residenziale;

iff = 1,5 mc/mq;

4) Zona D - di interesse industriale e artigianale;

sottozona D1: mineraria;

sottozona D2: industriale di “Sa Stoia”;

sottozona D3: artigianale urbana;

Città di Iglesias Norme di Attuazione del P.R.G.

5) Zona E - di interesse agricolo;

- 6) Zona F - di interesse turistico;
7) Zona g - dei servizi pubblici e di interesse collettivo (comprese S1, S2, S4);
8) Zona H - di salvaguardia:
sottozona H1: salvaguardia ecologica - parchi urbani e comprensoriali;
sottozona H2: fasce di rispetto - fasce costiere;
9) Zona I - del verde:
sottozona I1: bosco e macchia (H1);
sottozona I2: giardini e verde pubblico attrezzato (S3);
sottozona I3: verde privato (H2);
sottozona I4: cimiteriale (H3);
10) Zona G - di interesse militare (m), stazione e parco autolinee (q), stazione e parco ferroviario (r).

7. RISPOSTE AI QUESITI

1) provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio: L'informativa è stata inviata tramite PEC in data 05/04/2024.

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:

La documentazione risultava essere completa, e laddove mancante è stata integrata come descritto nel punto 3) descrizione delle operazioni peritali. Il certificato notarile è già presente in atti, le mappe, le visure e le planimetrie catastali sono state da me reperite (all. 1).

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: L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è stato regolarmente predisposto nella presente sulla base di quanto reperito presso la Conservatoria dei RR.II. (all. 3). Dall'esame della documentazione si può affermare che sussiste 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: Non era necessario acquisire alcun certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di civile abitazione e non di terreno, mentre per quanto riguarda la mappa catastale essa è stata da me reperita ed è allegata alla presente (all.1).

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

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.: Dall'esame del fascicolo non risultava presente il certificato di stato civile (nel quale è scritto che l'esecutato è divorziato e quindi civilmente libero) il quale è stato reperito dal sottoscritto tramite il Comune di Residenza (all.9). Alla data attuale l'esecutata risulta divorziata legalmente; alla data del pignoramento i coniugi erano divorziati, così come alla data di acquisto dell'immobile. Il Certificato di matrimonio è comunque stato reperito ed è allegato alla presente (all.9). Nell'immobile oggetto della presente alla data del sopralluogo non risultava residente l'esecutata; l'immobile risulta disabitato da anni.

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.): Gli immobili sono stati ampiamente descritti al punto 5) descrizione degli immobili. L'immobile è ubicato a Iglesias (SU) nella Via Vittorio Veneto n. 146. L'immobile è ubicato nella periferia sud-est della città in una zona edificata ed a breve distanza da tutti i principali

servizi; nelle immediate vicinanze si trovano supermercati e vari negozi raggiungibili a piedi, così come il centro cittadino dista qualche centinaio di metri.

Dal sopralluogo effettuato si è rilevato che l'accesso all'unità immobiliare avviene dalla Via Vittorio Veneto attraverso un cancelletto pedonale che conduce al cortile dal quale si accede all'appartamento.

Dal portoncino di ingresso si accede ad un soggiorno-pranzo collegato ad una cucina-cottura con camino dalla quale si accede ad un disimpegno e bagno; dal soggiorno si accede ad una camera da letto con cabina armadio.

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: Dalle risultanze e dalle indagini condotte dal sottoscritto, nell'atto di pignoramento l'immobile viene identificato come ubicato al piano 1, mentre nella realtà è ubicato al piano terra e si articola su di un unico livello. Inoltre è identificato come ubicato in Via Vittorio Veneto n. 136 e in Viale Vittorio Veneto n. 136 mentre nella realtà è ubicato in Viale Vittorio Veneto n. 146.

5) **proceda** -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità: L'immobile è regolarmente accatastato; la planimetria in atti è conforme allo stato attuale rilevato durante il sopralluogo.

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 obbligazioni 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: Nello strumento urbanistico vigente del Comune di Iglesias (SU), ovvero il Piano Regolatore Generale (PRG) APPROVATO CON DECRETO DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA il 14 APRILE 1980, N°490/U, la zona è individuata come zona omogenea B di completamento residenziale, sottozona B3.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Iglesias relativamente all'immobile oggetto del pignoramento, sito nello stabile di Viale Vittorio Veneto non è stato reperito alcun elaborato grafico, mentre dalle indagini effettuato presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari è stata reperita una planimetria datata 2005 e depositata poco prima dell'acquisto dell'immobile da parte della [REDACTED] la presente planimetria è stata presentata per mancanza di una planimetria di impianto, motivo per cui nulla si può dire circa le difformità riscontrate rispetto all'ultimo stato assentito dal Comune.

Da un confronto con la planimetria catastale dell'immobile reperita presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari emerge che l'immobile è conforme a tale planimetria.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Iglesias è stata trovata soltanto una pratica edilizia riguardante l'immobile; nel dettaglio è una comunicazione di opere interne nella quale sono elencate una serie di lavorazioni da effettuare ma non sono presenti elaborati grafici; tale pratica è identificato come prot. n. 7789 del 02/03/2006 presentata a nome dell'esecutata.
Dalle indagini effettuate si è potuto verificare che non sia presente l'abitabilità /agibilità.

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: **Date le ridotte dimensioni dell'immobile non è possibile dividerlo in due o più parti e di conseguenza venderlo in più lotti.**

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 congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078: **L'immobile è pignorato per l'intera quota ed è intestato per una quota del 100% alla [REDACTED] Come già detto date le ridotte dimensioni non è divisibile.**

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): **L'immobile alla data del sopralluogo era disabitato e dalle condizioni di pulizia interna e di manutenzione generale si può supporre che non sia abitato da qualche anno.**

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale: **L'immobile alla data del sopralluogo non era occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito.**

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità: Non sono presenti sugli immobili vincoli di tale natura.

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 sono presenti sugli immobili vincoli di tale natura.

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: Il valore degli immobili e la descrizione dei criteri di stima adottati sono riportati nel seguente punto 8.

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: Dalle informazioni raccolte non esiste un condominio e di conseguenza non ci sono spese condominiali; per quanto riguarda le spese fisse di gestione si è potuta stabilire che:

- Imu: Sulla base dell'aliquota deliberata dal Comune di Iglesias, considerando che l'esecutata non risulta residente nell'immobile in oggetto, che, attualmente, risulta essere pari a 10,60 per mille (aliquota applicata per gli immobili tenuti a disposizione), l'importo ammonta ad Euro 285,57 annui;

- Tari: Per quanto riguarda la TARI (Tassa Rifiuti), tenendo conto che l'immobile è evidentemente disabitato e non utilizzato, si può affermare che essa non sia dovuta.

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in

modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti: **La seguente documentazione è stata regolarmente predisposta.**

8. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONI

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di immobili (od operazioni riconducibili ad essa). Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile, ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.
- Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' appena il caso di sottolineare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza. La determinazione del costo di costruzione o di ricostruzione di una qualsiasi opera edile, architettonica o urbanistica, può essere effettuata mediante procedimento sintetico o analitico. La stima sintetica del valore di costo utilizza alcuni parametri di natura tecnica desunti dagli

elementi fisici del fabbricato. Dopo aver individuato il parametro che meglio si adatta al caso concreto di stima, con riferimento ad una serie di dati rilevabili presso le imprese edili della zona, si costruisce una scala di costi ed una scala di parametri impostando la nota proporzione ed individua, dal rapporto $\Sigma K / \Sigma P$, il costo medio unitario attribuibile normalmente alla costruzione di edifici del tipo di quello oggetto di stima. Moltiplicando tale costo medio unitario per la dimensione del parametro dell'edificio da stimare, otterrà il normale costo di costruzione dell'immobile.

$$\Sigma K_t : \Sigma P = K_x : P_x \text{ da cui } K_x = (\Sigma K_t \times P_x) : \Sigma P$$

I parametri che di solito vengono utilizzati sono:

- la cubatura vuoto per pieno (m³ v.p.p.);
- la superficie coperta totale;
- il numero dei vani;

Il parametro tecnico più diffuso nella pratica professionale è il metro cubo vuoto per pieno e, nel determinare la volumetria complessiva dell'opera da realizzare, bisogna suddividerla fra volumetria fuori ed entro terra. In genere si conoscono i prezzi di appalto delle consistenze fuori terra, mentre per quelle entro terra, normalmente più povere di finiture e di impiantistica, i costi sono decisamente inferiori e di solito contenuti entro il 60% di quelli relativi alla volumetria fuori terra. Il costo a m³ diminuisce al crescere dell'altezza e ciò è dovuto alla incidenza dei costi delle fondazioni e delle coperture per cui questo parametro viene adottato per comparare edifici omogenei per quanto riguarda la destinazione, le caratteristiche strutturali e dimensionali.

Il parametro della superficie coperta totale si adotta nei casi di edifici omogenei per altezze utili interne e si basa sulla possibilità di conoscere i costi per m² di superficie coperta di edifici comparabili con quello da stimare. Il parametro del vano commerciale richiede che vi sia grande omogeneità di consistenza tra i vani costituenti l'immobile da valutare e quelli degli immobili di confronto.

La valutazione analitica del probabile costo di costruzione di un singolo manufatto o di un intero edificio viene condotta attraverso l'analisi e la quantificazione di tutti fattori produttivi necessari per eseguire ciascun particolare tipo o categoria di opera. Tale elaborazione è compiuta mediante il computo metrico estimativo cioè attraverso l'analisi dettagliata delle qualità e delle quantità di tutte le categorie dei lavori occorrenti a produrre l'opera compiuta.

A volte il computo viene eseguito con due distinti elaborati cioè il computo metrico e la stima:

- il computo metrico è l'ordinata esposizione di tutti i lavori da eseguire per realizzare il fabbricato, sommando tutti quelli della medesima specie, cui spetta un prezzo unitario. Tutte le

categorie di lavoro sono espresse in determinate unità di misura e la consistenza si esprime in numero indicando la quantità dei manufatti che occorre costruire o fornire.

- la stima consiste semplicemente nell'applicazione dei prezzi unitari alle quantità risultanti dal computo metrico per cui, la parte estimativa, è costituita dalla ricerca preliminare dei prezzi unitari.

Il criterio di stima che verrà utilizzato è quello della determinazione del "valore venale di mercato" dell'immobile in oggetto, ovvero di quel valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in libero mercato, il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover adottare il metodo di stima sintetico comparativo detto "a valore di mercato".

Tale metodo consente di determinare il valore più probabile degli immobili oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq). Trattandosi di immobili a destinazione residenziale, il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche delle stesse unità.

Si tiene conto dell'ubicazione, della vetustà, delle caratteristiche tecniche e di finitura, dello stato d'uso e manutenzione e delle condizioni di mercato.

Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcune agenzie immobiliari e tecnici operanti nella zona e dall'esame degli atti di compravendita avvenuti di recente per immobili ubicati a Iglesias e considerato lo stato di manutenzione e di abbandono in cui versa l'immobile, è stato accertato per immobili aventi caratteristiche simili il seguente valore unitario: €/mq 650,00.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile in esame le valutazioni desumibili dai seguenti calcoli:

Appartamento per civile abitazione, sito in Comune di Iglesias, al piano terra del Viale Vittorio Veneto n. 146, censito nel N.C.E.U. sezione G Foglio 4 mappale 147.

Valore di Mercato mq. 72,26 x € 650,00/mq. = € 46.969,00.

9. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Durante il sopralluogo effettuato si è potuto accertare innanzitutto che l'immobile risulta abbandonato e non utilizzato da diversi anni fatto assolutamente evidente alla vista dello stesso.

10. PROSPETTO TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI E MUTAMENTI CATASTALI

Sulla base della relazione notarile in atti e delle ricerche effettuate dal sottoscritto perito, si riportano i seguenti prospetti riassuntivi:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDICHEVOLI

- Iscrizione ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2005 - Registro Particolare 9032 Registro Generale 47467, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 15444 del 30/12/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in IGLESIAS(CA).

- Trascrizione Verbale di pignoramento immobili, TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2023 - Registro Particolare 15827 Registro Generale 21257, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 2374 del 29/05/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Cronistoria degli atti di provenienza:

Compravendita (trascrizione) TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/12/2005 - Registro Particolare 30737 Registro Generale 47466, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 15443 del 30/12/2005, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, Immobili siti in IGLESIAS(CA).

MUTAMENTI CATASTALI

- Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/03/2016 Pratica n. CA0069134 in atti dal 20/03/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 30071.1/2016) Comune di IGLESIAS (E281) (CA) Sez. Urb. G Foglio 4 Particella 147, VIALE VITTORIO VENETO n. 136 Piano 1;
- Dati derivanti da Variazione del 08/11/2005 Pratica n. CA0273245 in atti dal 08/11/2005 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 24548.1/2005) Comune di IGLESIAS (E281) (CA) Sez. Urb. G Foglio 4 Particella 147, VIA VITTORIO VENETO n. 136 Piano 1;
- Dati derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987, Comune di IGLESIAS (E281) (CA) Sez. Urb. G Foglio 4 Particella 147 VIA VITTORIO VENETO n. 136 Piano T Partita: 558.

11. CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, lì 28 Ottobre 2024

Il C.T.U.

Ing. Riccardo Loddo

