



TRIBUNALE DI CAGLIARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari: ES. IMM. n°247/2002

Giudice dell'Esecuzione: Dottoressa Flaminia Ielo



RELAZIONE RELATIVA AL PROCEDIMENTO N° 247/02

1

promosso da:

CREDITORE PIGNORANTE

PRELIOS CREDIT SOLUTION SPA

Contro:

DEBITORE ESECUTATO

Signor Xxx XXXXXXX



Revisione Relazione: 01

Data Relazione: Aprile 2023

Consulente Tecnico d'Ufficio: Dott. Ing. Giovanni Fois



0 - Premessa e osservazioni generali

• **Nomina del Consulente Tecnico di Ufficio**

In data 22 settembre 2022 il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Fois, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4177 é stato nominato dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari Dottoressa Flaminia Ielo, Consulente Tecnico d'Ufficio relativamente alla procedura di Esecuzione Immobiliare Registro Esecuzioni n°247 dell'anno 2002.

Il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Fois il 30 settembre 2022 ha inviato per via telematica l'accettazione dell'incarico e il previsto giuramento "di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".

• **Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare**

La procedura di Esecuzione Immobiliare riguarda il seguente immobile.

Immobile A: immobile ad uso civile abitazione, sito in Comune di Iglesias, Provincia di Carbonia-Iglesias, nella Via Fratelli Cairoli n°76, sito al piano secondo; distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla sezione G, foglio 1, particella 2161, subalterno 14.

• **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Le operazioni peritali sono iniziate con l'analisi della documentazione presente nel fascicolo telematico dove in particolare si è verificata l'assenza della relazione notarile e l'incompletezza della Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare che non contiene il bene in esame, circostanze di cui meglio si riferirà nel seguito.

Al fine della necessaria conoscenza amministrativa del bene in esame, il giorno 31 ottobre 2022 si è proceduto alla ricerca negli archivi dell'Agenzia dell'Entrate, Ufficio provinciale del Territorio e in particolare ai Servizi Catastali si sono reperite la visura e la relativa planimetria catastale.

La ricerca della documentazione relativa all'immobile è poi proseguita il giorno 2 novembre 2022 con l'invio della richiesta di accesso agli atti presso gli archivi del Comune di Iglesias per ottenere copia dei titoli abilitativi succedutisi nel tempo.

Il 23 gennaio 2023 si è richiesto, via Posta Elettronica Certificata, all'Ufficio del Registro dell'Agenzia dell'Entrate, l'eventuale esistenza di contratti di locazione relativi all'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Infine il 23 gennaio 2023 si è richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Iglesias il Certificato di Stato Civile relativo al debitore.

• Il sopralluogo

Al fine di evadere l'accesso al bene pignorato richiesto dal Giudice, il giorno 13 febbraio 2023 alle ore 9.30, il sottoscritto si è recato a Iglesias nella Via Cairoli presso l'immobile in oggetto al fine di eseguire il previsto sopralluogo. Alla riunione erano presenti:

- il sottoscritto Dottor Ingegnere Giovanni Fois, Consulente Tecnico d'Ufficio;
- la Signora XXXXXXX XXXXXX moglie del Signor XXXXXXX XXX, congiunto del debitore che attualmente risiede nell'immobile.

Al fine di poter eseguire il rilievo planimetrico dei luoghi, ci si è dotati della strumentazione ritenuta necessaria ovvero un rilevatore di distanze digitale al laser "Bosch Zamo", idoneo per misurazioni da 0,15 a 20 metri e con precisione di misura media di +/- 3 millimetri, idoneo per la tipologia di attività prevista. Per le eventuali misure maggiori ci si è dotati di una rullina geometrica a nastro "Metrica 50m", mentre per quelle eventualmente da eseguire in punti disagiati per il rilevatore di distanze digitale, ci si è dotati di una rullina geometrica a nastro "Stanley 5m" e un metro rigido "Ring 2m".

Dopo aver esaminato le condizioni al contorno della zona in cui è sito il fabbricato, si è eseguito il previsto sopralluogo visionando ogni singolo vano; si è poi eseguito un rilievo speditivo dell'immobile verificandone le condizioni interne ed esterne e degli impianti tecnologici; si è inoltre verificata la corrispondenza degli immobili con la documentazione catastale e comunale in precedenza reperita e si è infine raccolta idonea documentazione fotografica.

3



Foto aerea dell'area con evidenziato il fabbricato

Nel seguito della presente relazione tecnica, si riportano in forma di paragrafo le risposte ai quesiti posti dall'III.º Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari.

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

In considerazione del fatto che il Signor Xxx XXXXXXX ha delegato a rappresentarlo e difenderlo, con procura del 27 febbraio 2018 depositata in atti, l'Avvocato Davide Meloni e l'Avvocato Tiziano Tatti, il 5 novembre 2021 si è comunicato agli stessi l'inizio delle operazioni peritali mediante Posta Elettronica Certificata regolarmente consegnata e ricevuta.

(Identificativo PEC opec299811.20221031175355.226785.187.1.15@pec.aruba.it

2 a – Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2º 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

4

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico dell'Esecuzione RGE 247/2002, si è verificato che non è presente la relazione notarile riferita al bene e che lo stesso non è presente nella Nota di Trascrizione in rinnovazione depositata il 14 luglio 2022 dall'Avvocato Giuseppe Macciotta, legale di Prelios Credit Solution SPA. Di tale circostanza si è data comunicazione il 25 gennaio 2023 al Giudice delle Esecuzioni mediante deposito telematico di una nota e all'Avvocato Giuseppe Macciotta via Posta Elettronica Certificata.

Facendo seguito alla comunicazione del 25 gennaio 2023 l'Avvocato Giuseppe Macciotta (legale Prelios Credit Solutions SPA), ha precisato che il bene oggetto dell'incarico, è stato pignorato nell'ambito del procedimento riunito contraddistinto dal RGE n°560/2010, che il fascicolo è cartaceo e che la relazione notarile è stata a suo tempo depositata nel fascicolo custodito in Cancelleria. Si è quindi richiesto al Giudice di poter avere accesso al fascicolo cartaceo e telematico della procedura RGE n°560/2010 precisando che, avendo eseguito le ispezioni ipotecarie dell'immobile le cui risultanze iniziano nell'anno 1997, si era nelle condizioni di ricostruire le iscrizioni e le trascrizioni del bene nell'ultimo ventennio.

Il Giudice in risposta a quanto richiesto ha disposto che il sottoscritto potesse visionare il fascicolo della procedura RGE n°560/2010.

2 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

Al fine di verificare la continuità nelle trascrizioni relativamente al ventennio, come indicato dal Giudice delle Esecuzioni, si è eseguito l'accesso al fascicolo della procedura RGE n°560/2010 contenuto nel fascicolo della presente procedura nel quale si è reperita la Nota di Trascrizione Registro Generale n°30246, Registro Particolare n°19414, Presentazione n°10 del 08/09/2010, depositata dall'Avvocato Giuseppe Macciotta con Nota di deposito documenti al Tribunale di Cagliari il 3 novembre 2010. In tale Nota di Trascrizione è indicato il seguente titolo:

- ATTO GIUDIZIARIO del 29/06/2010, numero di repertorio: 2352, Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO, Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, Descrizione: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, relativo (tra i vari immobili) all'immobile n°5, Comune di IGLESIAS (CA), Catasto FABBRICATI, Sezione Urbana G, Foglio 1, Particella 2161, Subalterno 14, Natura A2 Abitazione di tipo civile, Via Cairoli, Piano 2; a favore di BANCO DI SARDEGNA SPA, sede CAGLIARI, Codice Fiscale 01564560900; contro XXX XXXXXXXX, Nato a Idice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Nella "sezione D - Ulteriori Informazioni" del documento si riporta la seguente frase: "Agli effetti dell'art. 561 CPC risulta quanto segue: PIGNORAMENTO TRASCRITTO IL 02-07.2002 GEN. 31756 PART. 25206 FAVORE: XXXXXXXXX XXXXXXXX" (timbrato e controfirmato in calce dal Conservatore Delegato Luciana Mulas).

5

Al fine di aggiornare e completare la ricerca, si è eseguita l'Ispezione Ipotecaria n°T467390 del 01 febbraio 2023, eseguita presso gli archivi digitali della Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, allegata alla presente relazione e riferita all'immobile sito in Comune di Iglesias, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla sezione G, foglio 1, particella 2161, subalterno 14.

Dall'Ispezione Ipotecaria eseguita risultano le seguenti formalità per il periodo informatizzato dal 15 gennaio 1991 al 01 febbraio 2023:

- ANNOTAZIONE del 26/09/1997 - Registro Particolare 4312 Registro Generale 22952
Pubblico ufficiale DOLIA ENRICO Repertorio 67526 del 31/07/1997
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2806 del 1996

- ISCRIZIONE del 22/05/1998 - Registro Particolare 1809 Registro Generale 12314
Pubblico ufficiale PRETURA DI BOLOGNA Repertorio 29 del 26/01/1998
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 389 del 28/01/1999 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 17/10/2008 - Registro Particolare 6504 Registro Generale 35373
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CAGLIARI Repertorio 1550 del 10/04/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 08/09/2010 - Registro Particolare 19414 Registro Generale 30246
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2352 del 29/06/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Da quanto sopra riportato, risulta verificata la continuità nelle trascrizioni dell'immobile in esame, relativamente al ventennio.

6

2 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

Nel corso delle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari, si sono reperiti i seguenti documenti che identificano l'immobile e vengono allegati alla presente.

- **Visura storica per immobile Catasto Fabbricati n. T162545/2022 del 31/10/2022;**

La visura storica per immobile n. T162545/2022 del 31/10/2022 descrive come di seguito il fabbricato in oggetto:

- immobile sito in Comune di Iglesias, Provincia di Carbonia-Iglesias, nella via Fratelli Cairoli n°76, posto al piano secondo ed è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla sezione G, foglio 1, particella 2161, subalterno 14, categoria A3 (abitazione di tipo economico), classe 3, superficie totale 88 mq, superficie totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita 361,52 euro. L'immobile è di proprietà per 1/1 dell'Impresa Edile XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- **Planimetria catastale Catasto Fabbricati n° T174278 del 31/10/2022.**

La planimetria catastale Catasto Fabbricati n° T174278 del 31/10/2022 è stata depositata il giorno 26 marzo 1997 dal Geometra Efisio Giuseppe e risulta l'ultima planimetria in atti.

- **Conformità del bene pignorato alla documentazione catastale.**

In base a quanto verificato nel corso del sopralluogo, la documentazione catastale identifica correttamente l'immobile e risulta sostanzialmente corrispondente allo stato di fatto sia dal punto di vista dell'articolazione tipologica che dal punto di vista delle misure degli ambienti, ad esclusione di una porta aggiunta tra il soggiorno e la zona notte dell'unità immobiliare.

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

Il quadro sinottico della provenienza ultraventennale dell'immobile in esame, è stato redatto dal Dottor Enrico Ricetto Notaio in Iglesias, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cagliari, Lanusei ed Oristano e descritto nella relazione notarile del 23 novembre 2010 presente negli atti della procedura RGE n°560/2010.

Nella Relazione Notarile di cui sopra, si attesta la provenienza al debitore del terreno distinto come ente urbano al Nuovo Catasto Terreni nella Sezione G, Foglio 1, Mappale 536, della superficie di 400 metri quadri su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile in oggetto distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano nella Sezione G, Foglio 1, Mappale 2161, Subalterno 14, in forza dei titoli che sono elencati nell'Allegato C "QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA" e che di seguito verranno elencati e descritti.

- Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Dottor Maurizio Anni del 29 gennaio 1977, Raccolta 6156 a favore di l
dell'area sita in Iglesias, regione Palmari, confinante Via Cairoli, Via Laconi, NCT Sezione G, Foglio 1, Mappale 536 (ex 65/z) mq 400 (trascritto in Cagliari il 01/03/1977 Cas. 3627, Art. 3114);
- Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Dottor Enrico Dolia del 05 settembre 1996, Repertorio 58841 a favore di Xxx XXXXXXX nato a _____ contro _____ nato a _____ dell'area sita in Iglesias, regione Palmari, confinante Via Cairoli, Via Laconi, NCT Sezione G, Foglio 1, Mappale 536 (ex 65/z) mq 400 (trascritto in Cagliari il 06/09/1996 Cas. 19762 Art. 14251).

2 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'analisi della documentazione in atti, non si è reperito il Certificato Anagrafico di Stato Civile, lo si è pertanto richiesto via Posta Elettronica Certificata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Iglesias che li ha inviati al CTU.

In base al Certificato Anagrafico di Stato Civile, il Signor Xxx XXXXXXXX risulta nato il in Cagliari (atto n °553 parte 1 serie A – anno 1958 – Comune di Iglesias – Ufficio 1) e risulta di stato libero.

Il Comune di Iglesias ha inoltre inviato l'estratto per riassunto di Atto di Matrimonio in cui si certifica che Xxx XXXXXXXX (nato a I) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (nata a hanno contratto matrimonio il 04/05/1985. Nelle annotazioni risulta che il 26/11/1991 a rogito del Notaio Dottor Paolo Macciotta gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni; risulta altresì che in data 14/09/2005 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha presentato ricorso al Tribunale di Cagliari per ottenere lo scioglimento del matrimonio. Con sentenza del Tribunale di Cagliari in data 29/6/2007 n°1987/2007 è stato dichiarato: *"lo scioglimento del matrimonio a cui si riferisce l'atto controscritto"*.

8

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 tipologica dell'immobile**

Il bene oggetto della presente perizia è una unità immobiliare ad uso residenziale che si sviluppa su un unico livello posto al piano secondo compresa in un più ampio fabbricato, sito nel Comune di Iglesias nella Via Fratelli Cairoli n°76.

ne di un certo inter
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



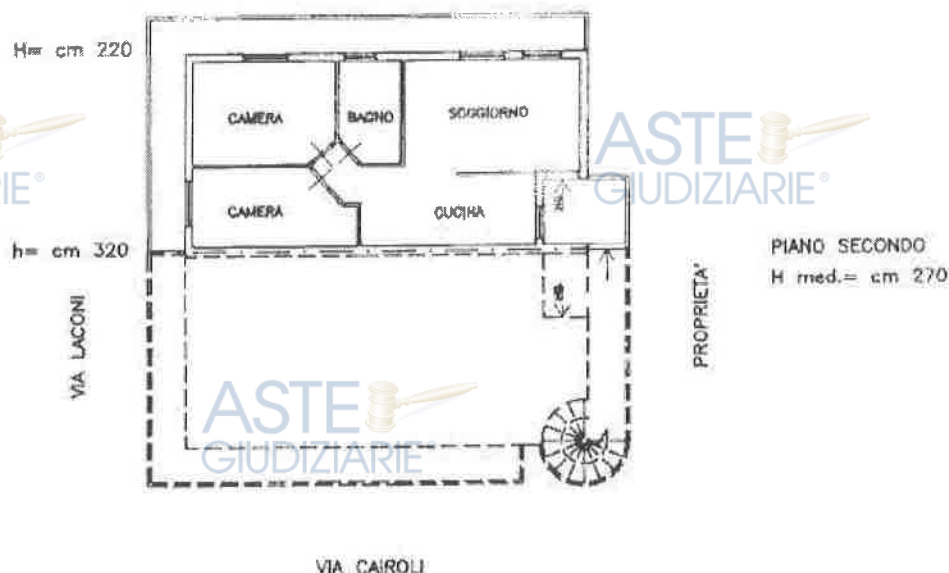
Vista del fabbricato dalla strada estratta da Google Maps



Vista del fabbricato dalla strada estratta da Google Maps

Si accede all'immobile attraverso un ingresso pedonale realizzato con un portoncino in legno posto sul un pianerottolo comune ai due immobili posti al secondo piano del fabbricato a cui si arriva attraverso la scala condominiale che conduce a tutti i piani e quindi a tutte le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato nel suo complesso; dall'ingresso si accede al soggiorno dotato di zona cottura; da un disimpegno si accede poi a due camere da letto e ad un bagno; l'immobile è circondato da un balcone che corre per due lati e da un secondo balcone su cui è posto l'ingresso di cui si è riferito in precedenza.

Nel seguito si riportano due elaborazioni: un estratto della planimetria catastale e una elaborazione digitale CAD del bene prodotta dal Consulente Tecnico di Ufficio partendo dalla planimetria comunale estratta dalla tavola 1 del progetto ottenuto dal Comune di Iglesias (allegata alla presente relazione) e rielaborata in base a quanto visionato nel corso del sopralluogo del 13 febbraio 2023 al fine di meglio comprendere l'articolazione tipologica del bene.



11

Estratto della planimetria catastale dell'immobile



Elaborazione digitale CAD dell'immobile

• **Descrizione dei materiali utilizzati**

Il fabbricato nel suo complesso si presenta realizzato con materiali costruttivi tradizionali ancora in discrete condizioni ed è rifinito con materiali di modesta qualità; l'immobile risulta essere in modeste condizioni generali di conservazione in particolare dal punto delle finiture.

Dal punto di vista impiantistico l'edificio è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico e di impianto di riscaldamento realizzato con una semplice stufa a pellet posizionata nel soggiorno che produce l'acqua calda che alimenta i termosifoni; la camera matrimoniale è dotata di pompa di calore di tipo split l'acqua calda sanitaria è prodotta da una semplice caldaia a gas.

Gli impianti tecnologici presenti (impianto elettrico, idrico, riscaldamento) sebbene siano funzionanti e in discreto stato manutentivo, risultano certamente necessitanti di un importante intervento manutentivo al fine di renderli più idonei alle attuali esigenze di utilizzo e al fine di meglio rispettare le normative attuali relative alla conformità degli impianti e alle attuali esigenze di risparmio e di efficienza energetica.

Nel seguito si riporta una descrizione delle caratteristiche principali dell'immobile dal punto di vista delle strutture, delle finiture e degli impianti tecnologici.

- Ingresso pedonale condominiale: si accede al cortile attraverso un cancello metallico;
- Cortile condominiale: realizzato in cemento per esterni;
- Struttura portante: presumibilmente in calcestruzzo armato;
- Tamponature: in laterizio forato di adeguato spessore;
- Pavimenti: in gres porcellanato in tutto l'immobile;
- Rivestimenti: in gres porcellanato nel bagno e nella zona cottura;
- Battiscopa: in gres porcellanato in tutto l'immobile;
- Pareti interne: sono rifinite in intonaco e semplice tinteggiatura;
- Finiture esterne: le facciate sono semplicemente intonacate e tinteggiate;
- Verande: balcone che circonda l'immobile su due lati (si veda la planimetria);
- Portone di ingresso: l'accesso avviene sia attraverso un portoncino blindato;
- Infissi esterni: le finestre sono in legno con scurini;
- Porte interne: le porte sono in legno tamburato a battente con maniglie metalliche;
- Impianto riscaldamento: è presente una stufa pellets e una pompa di calore;
- Impianto elettrico: l'impianto è funzionante;
- Impianto idrico: l'impianto è funzionante;
- Sanitari: i sanitari sono in vetrochina con miscelatori.

- Documentazione fotografica dell'immobile



Vista del fabbricato dalla strada



Vista del fabbricato dalla strada



Vista del cortile condominiale



Vista della scala di accesso al piano



Vista del portoncino di accesso all'immobile



Vista del soggiorno con la stufa a pellets



Vista della caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria



Vista dell'infisso dall'esterno



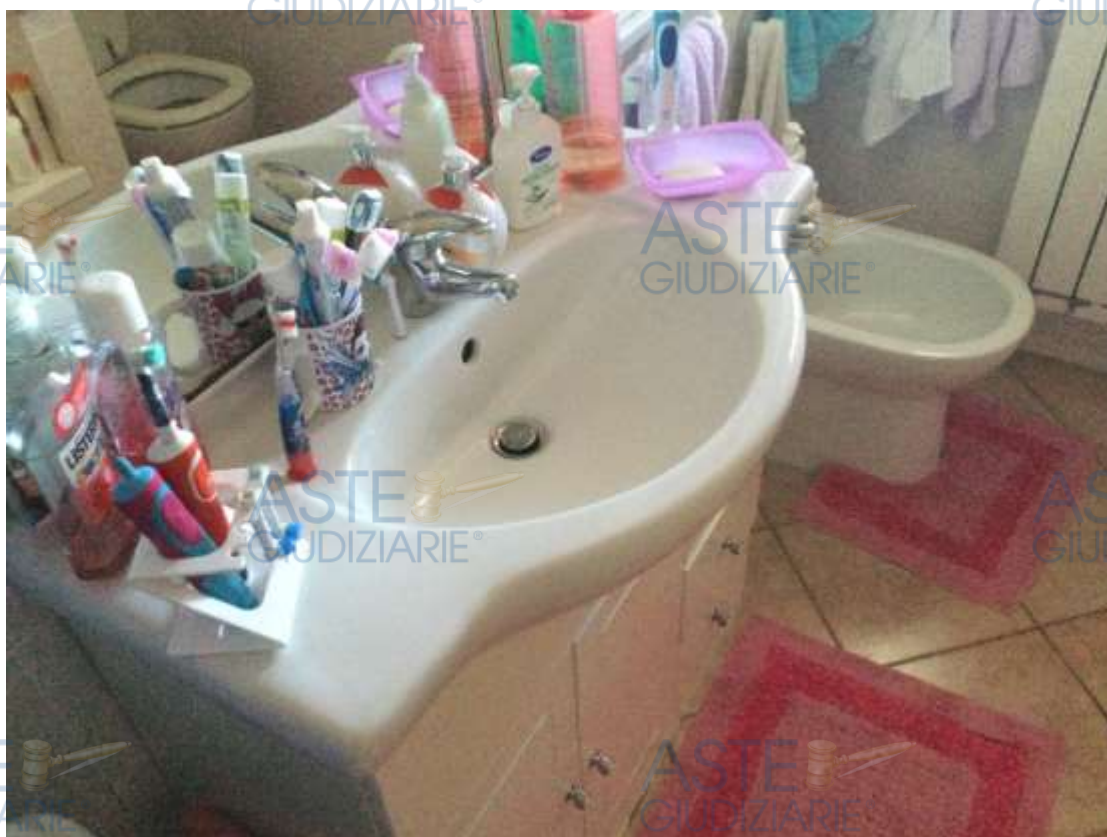
Vista dell'infisso dall'interno



Vista della porta con la maniglia



Vista dell'umidità nel soffitto della camera



Vista del sanitario in vetrochina



Vista della terrazza



Vista dell'umidità presente nella terrazza

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 erranei 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

Dalla documentazione e dal sopralluogo effettuato, risulta piena rispondenza tra il bene oggetto di pignoramento e l'identificazione dello stesso nella documentazione amministrativa.

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 risulta essere regolarmente accatastato come si può verificare dalla planimetria catastale allegata alla presente:

- Immobile A - unità residenziale: planimetria catastale Catasto Fabbricati n° T174278 del 31/10/2022 è stata depositata il giorno 26 marzo 1997 dal Geometra Efisio Giuseppe e risulta l'ultima planimetria in atti.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto dal punto di vista dimensionale e distributivo degli ambienti ad esclusione di una porta aggiunta (si veda la planimetria allegata) che disimpegna il soggiorno dalla zona notte in cui sono site le camere da letto e il bagno.

Allo stato attuale, come rilevato nel corso del sopralluogo del 13 febbraio 2023, non si rilevano quindi modifiche tali che richiedano un aggiornamento della situazione catastale del bene.

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

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile, il 2 novembre 2022 si è proceduto via Posta Elettronica Certificata, a richiedere al Comune di Iglesias di visionare e di avere copia di eventuali pratiche edilizie presenti negli archivi, relative agli immobili oggetto della procedura; il Comune ha protocollato la richiesta col numero di protocollo 47874.

22

Il giorno 24 novembre 2022 l'Archivio del Comune di Iglesias ha convocato il sottoscritto CTU al fine di poter visionare e avere copia dei documenti presenti relativi all'immobile; nel seguito si riepilogano i documenti reperiti di cui si troverà copia in allegato alla presente relazione.

- Denuncia per opere edilizie prot. 154/95 del 04/08/1995 presentata dall'Impresa Edile XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale da eseguirsi su un'area sita in Iglesias Via Cairoli, distinta al NCT sezione G, Foglio 1, Mappale 536.
- Concessione di Edificare n°45/96 del 07/06/1996 per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale destinazione civile ubicato in Iglesias, Via Cairoli sull'area identificata nel catasto di Iglesias al Foglio G/1 col n. 536 della superficie di mq 400; a tale atto sono allegati i seguenti elaborati redatti dal progettista dell'opera Geometra Mongitto Efisio Giuseppe: tavola 1 "elaborati: piante", tavola 2 "elaborati: prospetti, sezione", tavola 3 "elaborati: planimetrie, planovolumetrici", Relazione Tecnica.
- Comunicazione di inizio lavori prot. 6353 del 12/07/1996 presentata dal ...
- Comunicazione di fine lavori prot. 6262 del 12/07/1997 presentata dal ... e ...

Dell'accesso agli atti eseguito dal CTU, l'Archivio del Comune di Iglesias ha dato riscontro con una nota sottoscritta dal Responsabile dell'Ufficio Archivio di deposito Renato Citzia (Prot. Archivio n°378/2022), allegata alla presente, in cui si precisa che *“sulla base delle informazioni fornite dal richiedente, la suddetta viene evasa parzialmente a seguito della visione e consegna dei seguenti atti: Concessione Edilizia n°45/96 + elaborati”* e nel seguito della nota si rileva che *“si trasmette la richiesta di accesso agli atti per il proseguo di competenza”*.

In data 12 gennaio 2023 l'Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata a firma del Responsabile dell'Ufficio Dott. Ing. Fabrizio Mura ha inviato una nota (Reg. nr. 1626/2023 del 12/01/2023), allegata alla presente, con cui si rileva che *“non è stato possibile individuare, presso l'archivio corrente, alcun riferimento ad eventuali ulteriori titoli edilizi, oltre a quelli già trasmessi dall'Ufficio Archivio di Deposito”*.

A seguito della seconda comunicazione ricevuta dal Comune di Iglesias, si possono ritenere concluse le operazioni relative all'accesso agli atti dello stesso comune.

Dal punto di vista della conformità urbanistica del bene come rilevato nel corso del sopralluogo del 13 febbraio 2023 rispetto all'accesso agli atti fornito dal Comune di Iglesias, si può dire che l'immobile sia conforme con la sola minima differenza dovuta ad una porta aggiunta nel soggiorno utilizzata per separare il soggiorno stesso dalla zona notte, in cui sono collocate le camere da letto e il bagno (si veda la planimetria in precedenza allegata). Tale differenza non è certamente classificabile come una “violazione delle normative urbanistiche” o come “un abuso edilizio” in quanto pienamente legittima e realizzabile con una semplice edilizia libera.

Al fine di verificare la correttezza delle misure come realizzate in corso di costruzione rispetto a quanto approvato dal Comune di Iglesias, nel corso del sopralluogo del 13 febbraio 2023, si sono rilevate alcune misure a campione degli ambienti che sono risultate conformi a quanto visionato nei documenti forniti dal comune; le modeste differenze rientrano nei limiti delle tolleranze accettabili del 2% 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

Poiché il compendio immobiliare in oggetto è costituito da un'unica unità immobiliare, non si ritiene possibile effettuare un frazionamento in più lotti; si ritiene pertanto che la vendita dei due beni immobili debba avvenire in un lotto unico.

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

La proprietà degli immobili risulta essere la seguente: proprietà per 1/1 del Signor Xxx XXXXXXXX (catastalmente l'immobile è di proprietà per 1/1 dell'Impresa Edile XXXXXXXXXXXXXXXXX); in base a quanto visionato nei documenti presenti in atti, l'immobile risulta pignorato nel suo complesso e non è divisibile, pertanto non è possibile la sua divisione in lotti singoli.

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)

24

Il custode del bene è attualmente l'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dottorssa Flaminia Ielo con Decreto di nomina del Custode giudiziario del 14 novembre 2020 con la quale ingiungeva inoltre *"a chiunque abbia la detenzione e/o possesso dell'immobile di rilasciarlo nella disponibilità del custode, libero da persone e cose...."*.

Successivamente il Signor _____, che è residente nell'immobile in esame, il 28 gennaio 2021 ha presentato per tramite del suo legale Avvocato _____, istanza per chiedere al Giudice dell'Esecuzione di revocare il precedente provvedimento. Il Giudice dell'Esecuzione il 01 febbraio 2021 ha revocato l'ordine di liberazione del bene, pertanto attualmente il bene è occupato dal Signor _____, *"figlio del debitore esecutato e terzo occupante l'immobile pignorato"*.

Al fine di completare la ricerca, il sottoscritto il 23 gennaio 2023 ha presentato via PEC all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari, la richiesta di certificazione e copia di eventuali contratti di locazione presenti negli archivi e relativi all'immobile in esame, la richiesta è stata ricevuta e protocollata al numero 11916 del 23 gennaio 2023. Successivamente il 27 febbraio 2023 si è inviato, sempre via PEC un sollecito al fine di ricevere risposta e il 24 aprile 2023 è pervenuta via PEC la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cagliari che ha così risposto: *"In riferimento alla richiesta in oggetto, acquisita al prot. n. 38647/2023, si comunica che, dalle risultanze del controllo dei dati in Anagrafe Tributaria, non ci sono contratti di locazione o registrazioni per il soggetto in essere registrati presso lo scrivente ufficio, da parte dei signor Xxx Xxxxxxx per l'immobile censito al catasto dei fabbricati del comune di Iglesias, sezione G, Foglio 1 – Mappale 2161 – sub 14"*.

10 - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Come in precedenza riferito, Comune di Iglesias ha inoltre inviato l'estratto per riassunto di Atto di Matrimonio in cui si certifica che Xxx Xxxxxxx (nato e Xxxxxxxxx xxxxxxxx (nata a) hanno contratto matrimonio il

25

Nelle annotazioni risulta che il 26/11/1991 a rogito del Notaio Dottor Paolo Macciotta gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni; risulta altresì che in data 14/09/2005 Xxxxxxxxx xxxxxxxx ha presentato ricorso al Tribunale di Cagliari per ottenere lo scioglimento del matrimonio. Con sentenza del Tribunale di Cagliari in data 29/6/2007 n°1987/2007 è stato dichiarato: *"lo scioglimento del matrimonio a cui si riferisce l'atto controscritto"*.

Nel corso del sopralluogo del 13 febbraio 2023 si è potuto verificare che l'immobile non risulta occupato dalla Signora Xxxxxxxxx xxxxxxxx e pertanto il quesito non sussiste.

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

Il bene risulta libero da 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.

Il bene in esame non risulta gravato da diritti demaniali né da usi civici.

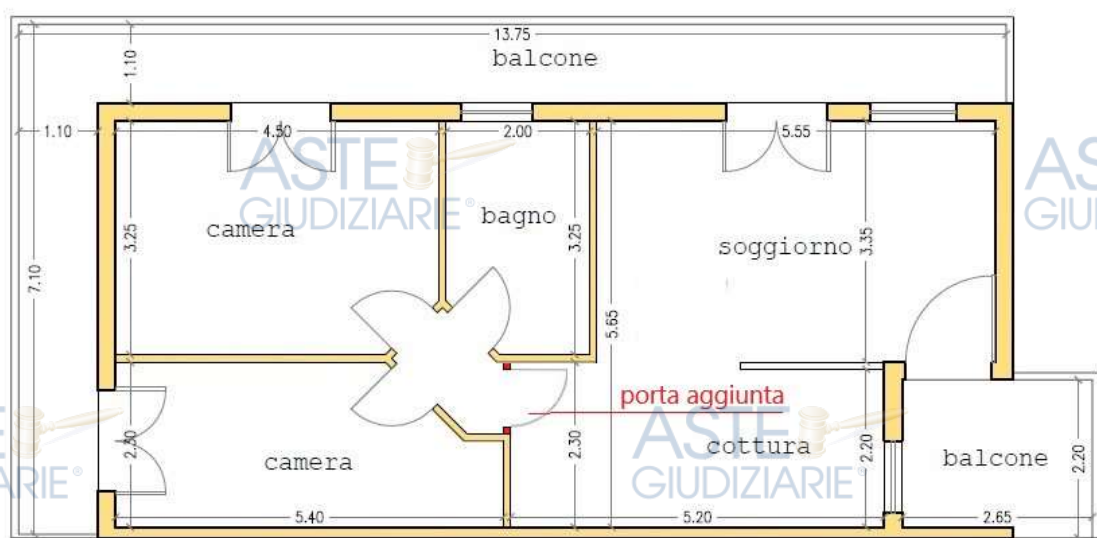
13 - Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata 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

Per poter arrivare alla determinazione del valore dell'immobile in oggetto, si è scelto di basarsi sulla stima del valore commerciale del bene che viene determinato moltiplicando la sua superficie commerciale con il valore del metro quadro commerciale.

○ **Calcolo superficie commerciale.**

La determinazione della superficie commerciale di un immobile, avviene sommando la superficie lorda composta dalla superficie calpestabile, dai muri interni e dalle quote di pertinenza dei muri perimetrali e la superficie ponderata delle superfici accessorie all'immobile come cantine, sottotetti, terrazze, balconi, giardini e posti auto. Per ottenere le superfici commerciali, si è quindi utilizzata la planimetria digitale in formato CAD elaborata dal sottoscritto CTU. Tale elaborazione digitale è stata realizzata partendo dalla planimetria catastali e dalla planimetria comunale reperita negli archivi del Comune di Iglesias. Tali planimetrie sono state rielaborate dal Consulente Tecnico di Ufficio in base a quanto visionato nel corso del sopralluogo del 13 febbraio 2023.

26



PIANO SECONDO

Elaborazione digitale CAD del piano terra dell'immobile

Successivamente alla planimetria in formato CAD di cui si è riferito, si proporrà una successiva elaborazione planimetrica realizzata partendo dalla stessa e utilizzata per determinare le superfici dell'immobile.

Ogni porzione dell'immobile è rappresentata con un colore differente secondo l'uso e secondo il relativo valore commerciale ovvero in rosso è rappresentata la superficie lorda abitabile e in azzurro sono rappresentate le terrazze.



PIANO SECONDO

27

Elaborazione digitale del piano terra dell'immobile con le superfici

I criteri per l'analisi delle superfici ponderali ci permettono di assegnare dei coefficienti di riduzione che verranno inseriti nella sottostante tabella, che ci consente di ottenere la superficie commerciale, necessaria per la successiva determinazione del valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE							
descrizione unità				superficie (mq)			
codice	piano	porzione	ambiente	reale	coefficiente	commerciale	immobile
Immobile A	secondo	A	abitabile	73,72	100%	73,72	85,74
Immobile A	secondo	B	terrazza	6,05	40%	2,42	
Immobile A	secondo	C	terrazza	24,00	40%	9,60	

La superficie commerciale del fabbricato ad uso residenziale è stata pertanto così determinata:

- **Immobile A:** $S_{comm} = 85.74 \text{ mq}$

- **Determinazione del valore dell'immobile**

Il valore del metro quadro commerciale è stato quantificato attraverso quanto rilevato dalle indagini dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) e da esso catalogato in relativi archivi di dati reperibili nel sito internet dell'Agenzia del Territorio; tale valore indicato dall'OMI rappresenta il valore medio del metro quadrato commerciale rilevato dalle compravendite di beni simili avvenute nella zona in esame.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI
 Comune: IGLESIAS
 Fascia/zona: Periferia/PERIFERIA ABITATO
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n. 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1100	L	3,2	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	850	L	2,5	3,2	L

28

Estratto dalla pagina web del sito Agenzia Entrate servizio OMI

Considerando le cifre ricavate dall'interrogazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), si è ritenuto opportuno quantificare il valore del metro quadro commerciale dell'immobile sul valore medio fornito per gli immobili definiti come "Abitazioni civili".

Nel seguito si riporta tabellata la stima del valore del metro quadro commerciale in base a quanto rilevato nelle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

CALCOLO VALORE COMMERCIALE SECONDO OMI							
codice	destinazione	valore minimo		valore massimo		valore medio	
		€/mq	€	€/mq	€	€/mq	€
Immobile A	residenza	850 €	72.879 €	1.100 €	94.314 €	975 €	83.597 €

Come verificato nel corso del sopralluogo del 13 febbraio 2023, l'immobile si presenta di costruzione non vetusta e alla vista sostanzialmente sano sia dal punto di vista strutturale e sia delle sue finiture ad esclusione di alcune tracce di umidità rilevate nelle camere, presumibilmente derivanti da infiltrazioni esistenti nella copertura del fabbricato. L'immobile è quindi da ritenersi in condizioni accettabili per il suo utilizzo ma non si può però considerare nelle condizioni d'uso assimilabili ad un immobile nuovo o ristrutturato in quanto richiederebbe un intervento manutentivo sia dal punto di vista degli impianti che andrebbero adeguati alle più recenti normative in termini di risparmio energetico e sia dal punto di vista delle finiture (tinteggiature, etc). Non si è quindi ritenuto di applicare un coefficiente correttivo migliorativo relativo allo stato d'uso, usualmente impiegato per le quotazioni immobiliari.

CONSERVAZIONE	
stato	%
da ristrutturare	-10,00%
buono stato	0,00%
ristrutturato	5,00%
finemente ristrutturato	10,00%
nuova costruzione	10,00%

Nel seguito si riporta la tabella con la determinazione del valore commerciale dell'immobile in base alla sua superficie commerciale e al valore unitario in euro per metro quadro.

29

CALCOLO VALORE COMMERCIALE IMMOBILE							
codice	porzione	sup.comm.	valore scelto		valore ridotto		stima
		mq	€/mq	€	%	€	€
Immobile A	A	73,72	975 €	71.877 €	0,00%	975 €	71.877 €
Immobile A	B	2,42	975 €	2.360 €	0,00%	975 €	2.360 €
Immobile A	C	9,60	975 €	9.360 €	0,00%	975 €	9.360 €
TOTALE		85,74					83.597 €

Per quanto detto sopra il valore di mercato stimato per il bene in esame in base alla superficie calcolata e ai parametri di valore del metro quadro commerciale sarà quindi pari a:

$$V_{\text{comm}} = 83.597 \text{ €}$$

• Fattori di adeguamento del valore commerciale

In conclusione della analisi economica, si precisa che nella stima del valore commerciale dell'immobile, si è tenuto conto del fatto che dello stato manutentivo del fabbricato è accettabile ma non di pregio e pertanto non si ritiene necessario applicare fattori di adeguamento.



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

Il bene in esame risulta essere una unità immobiliare appartenente al condominio di Iglesias Via Cairoli n°76, si è pertanto preliminarmente individuato l'Amministratore dello stabile che risulta essere il .

Si è quindi richiesto all'Amministratore, l'importo delle spese fisse di gestione e di manutenzione oltre l'indicazione delle eventuali spese straordinarie già deliberate; oltre a ciò si è richiesto il resoconto delle spese condominiali al momento non corrisposte.

Il giorno 28 febbraio ha risposto via PEC come di seguito si riporta.

Buongiorno Ingegnere,

Rispondo alla sua richiesta, preciso che sono Amministratore del condominio da Gennaio 2022.

30

Il condomino Xxxx xxxxxxxx nel 2022 ha pagato le quote condominiali € 30,00 mensili fino a settembre 2022 sono scoperti i mesi di Ottobre, Novembre e Dicembre per un totale € 90.00.

Per il 2023 la quota condominiale è di € 25,00 mensili per un importo totale annuo di € 300,00.

Per quanto riguarda eventuali opere in Manutenzione Straordinaria, il condominio ha avviato lo scorso anno la pratica per la Riqualificazione energetica della palazzina e che attualmente i lavori non sono ancora iniziati, si stanno aspettando le decisione da parte del Governo Italiano.

Nella speranza di essere stato alquanto esaustivo, la saluto cordialmente.

Antonio Nuzzi

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

La check list dei controlli effettuati sulla documentazione è allegata alla presente relazione.

RIEPILOGO DATI PER IL BANDO D'ASTA

- **La procedura di Esecuzione Immobiliare riguarda il seguente immobile.**
immobile sito in Comune di Iglesias, Provincia di Carbonia-Iglesias, nella via Fratelli Cairoli n°76, posto al piano secondo ed è distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla sezione G, foglio 1, particella 2161, subalterno 14, categoria A3 (abitazione di tipo economico), classe 3, superficie totale 88 mq, superficie totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita 361,52 euro. L'immobile è di proprietà per 1/1 dell'Impresa Edile XXXXXXXXXXXXXXXXX.
- **Provenienza dell'immobile al debitore in forza del seguente titolo:**
Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene il bene oggetto della procedura esecutiva è pervenuto in piena proprietà al debitore in forza dell'Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Dottor Enrico Dolia del 05 settembre 1996, Repertorio 58841 (trascritto in Cagliari il 06/09/1996 Cas. 19762 Art. 14251).
- **Valore stimato del bene al netto delle spese: euro 83.597.**

ALLEGATI

- Allegato 1: documentazione catastale
- Allegato 2: Certificato Anagrafico di Stato Civile
- Allegato 3: documentazione comunale
- Allegato 4: ispezione ipotecaria
- Allegato 5: spese condominiali
- Allegato 6: contratti di locazione
- Allegato 7: documentazione fotografica
- Allegato 8: check list dei controlli effettuati sulla documentazione

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

Cagliari 26 aprile 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. GIOVANNI FOIS

