

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Spazio in bianco per apposizione di autorizzazioni o firme

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.Es. n. 275/2021

Giudice: D.ssa FLAMINIA IELO

Attore principale: Aquì SPV S.r.l.

Conv. Principale: [REDACTED]

Allegato - Versione - Data - ID - U

Committente

Il resp.tecnico/professionista

Società di Ingegneria

Tribunale di Cagliari

**Dott. Ing.
Stefano Ibba**

DEARIS

**Allegato A
Versione: 2
20/05/2024**

ID commessa: 5251



N. 5964

**ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. STEFANO IBBA**

Sito internet: www.dearis.org

Email: studiodearis@gmail.com
DEARIS - SRLS a socio unico

Indice

1 Definizione dell'incarico.....	4
2 Inizio delle operazioni peritali.....	8
3 Quesito n° 1 – Verifica e acquisizione documenti.....	9
3.1 Verifica e acquisizione dei documenti utili all'espletamento dell'incarico	9
3.2 Cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio	9
3.2.1 Immobili pignorati per l'intero	9
4 Quesito n° 2 – Descrizione immobili.....	11
4.1 Descrizione dei beni oggetto di pignoramento	11
4.1.1 Localizzazione e caratteristiche generali.....	11
4.1.2 Consistenza e Caratteristiche costruttive dell'Unità Immobiliare.....	11
5 Quesito n° 3 – Accertamento catastale.....	13
6 Quesito n° 4 - Difformità.....	13
7 Quesito n° 5 – Strumenti urbanistici.....	13
8 Quesito n°6 – Possibilità frazionamenti.....	14
9 Quesito n° 7 - Divisibilità	14
10 Quesito n° 8 – Disponibilità degli immobili	14
11 Quesito n° 9 - Occupazione coniuge.....	15
12 Quesito n° 10 - Vincoli.....	15
13 Quesito n° 11 – Diritto sul bene.....	15
14 Quesito n° 12 – Determinazione valore.....	15
14.1 Metodo di stima.....	15
14.2 Immobile.....	17
14.2.1 Computo superfici	17
14.3 Stima	18
14.3.1 Stima comparativa dell'immobile.....	18

14.3.2 Stima sintetica dell'immobile.....	19
14.3.3 Stima analitica attraverso canoni di locazione.....	20
14.3.4 Conclusioni	20
15 Quesito n° 14 - Spese.....	22
16 Quesito n° 15 – Check list	22
17 CONCLUSIONI	23
18 Allegati alla perizia.....	24

1 Definizione dell'incarico

Il sottoscritto Dott. Ing. Stefano Ibba nato a Cagliari il 08/07/1978, con studio in Quartu Sant'Elena, via Sandro Botticelli n. 126, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al N° 5964 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, incaricato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Silvia Cocco il 14/06/2023 in qualità di C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra, per rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

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

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

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

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

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

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

univoca identificazione;

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

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

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

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto

dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

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

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

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) determini il valore dell’immobile, procedendo al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) alleggi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti 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 Inizio delle operazioni peritali

In data **11/10/2023** è stata presentata, a mezzo PEC, richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Iglesias, per l'ottenimento della copia degli elaborati grafici e della documentazione relativa all'immobile oggetto dell'esecuzione.

In data **11/01/2024** è stato effettuato il ritiro dei documenti richiesti tramite l'accesso agli atti presso l'Ufficio di Edilizia privata del Comune di Iglesias, ma che comunque non presentavano alcuna planimetria dell'abitazione.

In data **11/01/2024** è stato effettuato il sopralluogo e i relativi rilievi metrici e fotografici presso l'immobile sito nel **Comune di Iglesias in Corso Cristoforo Colombo n°37, distinto al Catasto fabbricati al foglio 2, particella 377, subalterno 6.**

3 Quesito n° 1 – Verifica e acquisizione documenti

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; predisponga, sulla base dei documenti 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 continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio; 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; acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; 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.

3.1 Verifica e acquisizione dei documenti utili all'espletamento dell'incarico

Tutta la documentazione utile all'espletamento dell'incarico è stata verificata e acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e con la consultazione di tutti gli atti depositati telematicamente presso il Tribunale di Cagliari.

3.2 Cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio

Di seguito viene predisposto, in base alla documentazione in atti e dall'esame dei registri, note e annotazioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, l'elenco di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei seguenti beni pignorati:

3.2.1 Immobili pignorati per l'intero

In Comune di Iglesias, fabbricato residenziale, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Mappale 377, Subalterno 6;

TRASCRIZIONI alla data del 25/03/2024

Nessuna trascrizione indicata sull'ispezione ipotecaria.

4 Quesito n° 2 – Descrizione immobili

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.).

4.1 Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

IMMOBILI PIGNORATI PER INTERO

Unità immobiliare per civile abitazione ubicata in Corso Cristoforo Colombo n.37, censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Iglesias come segue: Foglio 2, Mappale 377, Subalterno 6, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale 108 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 107 mq, Rendita catastale Euro 495,80.

Il giorno 11 Gennaio 2024 alle ore 11.00 in comune di IGLESIAS (CA), si è proceduto alle operazioni peritali di misurazione, rilievo fotografico e stesura di un promemoria relativo alle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile.

4.1.1 Localizzazione e caratteristiche generali

Coordinate geografiche 39°18'22.28"N 8°32'43.818"E. Si tratta di una zona sub-periferica del comune di Iglesias (CA), a uso prevalentemente residenziale.

4.1.2 Consistenza e Caratteristiche costruttive dell'Unità Immobiliare

Consistenza

Dagli elaborati a disposizione e dal rilievo effettuato l'appartamento è situato al piano secondo con ingresso dal vano scale condominiale.

L'unità si sviluppa in cinque vani principali, più precisamente una cucina, un soggiorno e tre camere da letto, un ingresso unito al disimpegno verso la zona notte, un bagno, un ripostiglio e un vano impianti. Ad uso del fabbricato è annesso anche un ripostiglio, posto al piano seminterrato del fabbricato.

L'unità immobiliare ha caratteristiche costruttive di livello sufficiente, i vani sono di media grandezza e la distribuzione degli ambienti è sufficientemente razionale.

I vani risultano sufficientemente luminosi ed è presente in aderenza un immobile con identiche caratteristiche. Nel complesso la connotazione architettonica dell'immobile è da considerarsi discreta con buon posizionamento. Presenta una doppia esposizione ed essendo un piano secondo non gode di una elevata panoramicità.

Caratteristiche costruttive

L'edificio è realizzato presumibilmente con struttura portante in calcestruzzo armato, con muratura di tamponamento in mattoni faccia a vista, solaio in latero-cemento e copertura inclinata costituita da quattro falde, di cui due principali. Dal sopralluogo si evidenzia che l'edificio, in generale, si trova in buone condizioni: le finiture interne all'appartamento sono in buone condizioni così come gli impianti. Trattasi di fabbricato costruito dall'ente I.A.C.P. risalente agli anni '70-'80.

Finiture esterne

Le finiture esterne sui prospetti dello stabile sono di livello buono. L'accesso alle unità immobiliari facenti parte del condominio è pavimentata ad uso carrabile ed è di uso pubblico, sebbene prevalentemente utilizzata dai residenti per il posteggio delle auto.

Finiture interne

L'immobile è dotato complessivamente di finiture di buon livello: sebbene presenti le caratteristiche costruttive originarie di costruzione, avendo subito una recente ristrutturazione interna risulta essere in buono stato. Le porte interne sono lisce in legno e in buon stato di manutenzione, mentre il portone d'accesso necessita dell'installazione di un nuovo pannello interno.

La pavimentazione è uniforme in tutti gli ambienti, realizzata tramite posa di gres porcellanato. Nel bagno è presente un rivestimento sulle pareti per un'altezza di circa 200cm, di cui una porzione di rivestimento in prossimità della vasca è in materiale lapideo. Le apparecchiature igienico-sanitarie sono in ceramica, complete di rubinetteria di tipo ordinario. Nei bagni sono presenti: lavabo, vaso, bidet e piatto doccia.

Sulle pareti degli altri vani è presente un intonaco civile rasato a gesso, in buone condizioni di manutenzione, tinteggiato con pitture prevalentemente chiare.

Il ripostiglio, pertinenza ad uso esclusivo dell'abitazione e sito al piano seminterrato del fabbricato, presenta uno stato di finitura sufficiente e in linea con le caratteristiche costruttive del periodo di prima costruzione.

Impianti

L'immobile è dotato di pompe di calore monosplit nel vano adibito a soggiorno e nelle tre camere da letto.

L'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico posto all'interno del bagno.

L'impianto idro-sanitario è sottotraccia con circuito di acqua calda e fredda. L'impianto elettrico è sottotraccia con un numero adeguato di punti luce, punti di comando e prese con interruttori e placche in plastica.

5 Quesito n° 3 – Accertamento catastale

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.

Comune di Iglesias, unità immobiliare ad residenziale, distinto al Catasto Fabbricati alla Sezione

Urbana G, Foglio 2 Mappale 377 Subalterno 6, A/4, piano secondo.

I dati rilevati dalla documentazione corrispondono a quelli reali.

6 Quesito n° 4 - Difformità

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 presenta alcune difformità planimetriche rispetto alla planimetria catastale (*si veda l'allegato planimetrico*) mentre, avendo avuto esito negativo in seguito alla richiesta di accesso agli atti presso gli uffici di Edilizia Privata del Comune di Iglesias, si desume che non vi siano planimetrie più recenti rispetto a quella depositata per la prima costruzione del fabbricato.

A seguito del sopralluogo sull'immobile è stato possibile rilevare che vi sono alcune differenze, rispetto alla planimetria catastale, riconducibili alla chiusura dell'area adibita a veranda e posta tra il locale adibito a bagno e alla cucina, correttamente dichiarata alla pratica di condono con prot. n.4389/86 - in riferimento alla L.47/85 - che riportava che *"l'opera è costituita da chiusura di un balcone con struttura precaria (vetrata in alluminio) senza cambio di destinazione d'uso"*.

In breve, il locale lavatoio è stato unito al bagno per rendere quest'ultimo più spazioso. Il bagno è comunque dotato di finestra ma che affaccia su un nuovo vano, che chiameremo tecnico per la presenza degli impianti, il quale a sua volta si affaccia all'esterno ma separato dalla finestra oggetto di condono edilizio. La porzione di questo infisso non impegnata dal locale tecnico è invece ad uso del locale cucina.

Una seconda modifica rispetto alla planimetria catastale è stata quella di aumentare le dimensioni del locale adibito a cucina accogliendo una porzione dell'ingresso dell'abitazione e separando quindi i due spazi con una tramezzatura, come da planimetria allegata.

Si fa presente che il Piano Urbanistico Comunale di Iglesias attualmente in vigore prevede che *"Ogni*

fabbricato, destinato ad abitazione deve avere un numero sufficiente di latrine o bagni costruiti in modo da ricevere aria e luce dall'esterno e senza diretta comunicazione con la cucina e gli altri locali d'abitazione, ma dovranno avere la porta verso un corridoio di disimpegno" (Art. 48 "Latrine – Bagni" a p.23 delle NdA), pertanto ad oggi viene meno questa prescrizione normativa.

Occorrerà, perciò, provvedere all'adeguamento del fabbricato al fine di rispettare la normativa di cui sopra e, pertanto, di una nuova pratica edilizia per opere interne con relativa progettazione tecnica e conseguente modifica dell'elaborato planimetrico catastale.

7 Quesito n° 5 – Strumenti urbanistici

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 con che, tra le condizioni di 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 dell'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.

Strumenti urbanistici vigente Comune di Iglesias:

- **PUC - Piano Urbanistico Comunale di Iglesias:** Zona B3 – completamento residenziale;
- **Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA):** D4 – Danno potenziale molto elevato;
- **Mappa del rischio idraulico Regione Sardegna (PAI_PGRA):** Rg03 – Rischio idraulico nullo;

Come segnalato in precedenza, l'abitazione non rispecchia appieno la normativa comunale attualmente in vigore e non è possibile richiederne fin d'ora il certificato di agibilità.

Essendo stato modificato l'immobile in violazione delle normative urbanistiche, occorre procedere con una pratica di *accertamento di conformità con opere* il cui obbiettivo è quello di attestare lo stato di fatto dell'abitazione e dichiarare quindi le opere necessarie all'adeguamento normativo.

Una soluzione di opere edilizie necessarie per poter regolarizzare l'immobile che comporti un esborso

economico non molto oneroso può basarsi sull'eliminazione del tramezzo che separa il vano tecnico dal bagno cosicché lo stesso possa avere luce e aria naturali dall'esterno.

Tale soluzione comporta una nuova disposizione dello stesso vano e un conseguente rifacimento degli impianti elettrico e idrico, oltreché una modifica dell'infisso che possa avere l'apertura indipendente delle ante relative al vano bagno e al locale adibito a cucina. Tale modifica agli ambienti comporta, inoltre, la chiusura del setto murario che contiene la porta di accesso all'attuale ripostiglio, con le relative opere connesse.

Un'alternativa alla soluzione di cui sopra è, invece, il ripristino dei vani come da planimetria catastale riportando la consistenza e la disposizione dell'immobile di cui alla prima concessione edilizia.

8 Quesito n°6 – Possibilità frazionamenti

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

L'immobile non può essere frazionato sia a causa dell'impossibilità di creare un nuovo servizio igienico asservito alla nuova unità immobiliare e sia a causa dell'impossibilità di assegnare alla nuova unità immobiliare l'idonea superficie da destinare a parcheggi, che è obbligatoria per legge.

9 Quesito n° 7 - Divisibilità

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 e 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.

Il bene oggetto della presente perizia è pignorato per intero.

10 Quesito n° 8 – Disponibilità degli immobili

Accerti se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile

per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti).

L'immobile al momento del sopralluogo (gennaio 2024) risulta **occupato dal debitore** [REDACTED]

11 Quesito n° 9 - Occupazione coniuge

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

L'immobile, intestato ai sigg. [REDACTED] non è risultato occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

12 Quesito n° 10 - Vincoli

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

Dai documenti acquisiti e dalle risultanze in loco sugli immobili in oggetto non sussiste alcun tipo di vincolo.

13 Quesito n° 11 – Diritto sul bene

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.

Dai documenti acquisiti e dalle risultanze in loco, il bene pignorato **non è gravato** da censo, livello o uso civico, e il diritto sul bene dei debitori è la **proprietà**.

14 Quesito n° 12 – Determinazione valore

Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

14.1 Metodo di stima

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili si è proceduto nelle seguenti fasi:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate su

- ricerche di mercato e dati forniti dalle Agenzie Immobiliari della zona, sono stati presi in esame immobili assimilabili a quello in esame;
2. Si è verificato tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
 3. Si sono verificati, nuovamente, i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica (sulla base dei canoni di locazione).

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la terza metodologia è possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

Gli Immobili su indicati sono stati valutati utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito <http://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm> la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98). La rilevazione viene effettuata con opportune schede, relative ad unità che siano oggetto di dinamiche di mercato. La norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio", riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie convenzionale vendibile". Per il computo della superficie convenzionale vendibile si deve considerare:

"la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni-criteri di misura; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.)."

Per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il computo delle superfici è stato effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- d) 30% delle superfici di balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali fino a 25 mq;
- e) 10% della quota eccedente delle superfici computate al punto precedente;
- f) 15% delle superfici di balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva ma non comunicanti con i vani principali fino a 25 mq;
- g) 5% della quota eccedente delle superfici computate al punto precedente;
- h) 50% delle superfici di pertinenze esclusive di servizio se comunicanti con i vani principali;
- i) 25% delle superfici precedenti se non comunicanti;
- l) 10% delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento e delle aree scoperte fino al limite costituito dalla somma della superficie dei vani principali e di quelli accessori diretti;
- m) 2% della quota eccedente delle superfici computate al punto precedente.

Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% di quella coperta. Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

14.2 Immobilità

L'immobile oggetto della stima è sito nel Comune di Iglesias ed è così individuato:

- DATI TOPONOMASTICI: Corso Cristoforo Colombo n.37 - piano 1S-2;
- DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE: C.F. Foglio 2, Mappale 377, Subalterno 6;
- DATI URBANISTICI: Zona B3 – Completamento residenziale - Normata da PUC.

14.2.1 Computo superfici

Le superfici dei singoli ambienti (comutate sulla base del rilievo metrico), risultano essere le seguenti:

- Ingresso: mq 6,88
- Cucina: mq 13,76
- Ripostiglio: mq 1,27
- Soggiorno: mq 21,90
- Bagno: mq 5,76
- Disimpegno: mq 4,94
- Ripostiglio: mq 2,60
- Letto 1: mq 12,80
- Letto 2: mq 14,88
- Letto 3: mq 10,88
- Ripostiglio (pertinenza al p. seminterrato): mq 6,53

Superficie utile netta interna vani principali: **mq 95,67**

Superficie lorda totale vani principali (da rilievo): **mq 110,33**

Superficie commerciale (lorda totale + vani accessori): **mq 118,52**

14.3 Stima

14.3.1 Stima comparativa dell'immobile

Risultati delle ricerche:

1. Nome agenzia: SC Immobiliare

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci

Valutazione: 59.000,00 €

Scheda Tecnica di valutazione: secondo piano con 6 locali, stessa tipologia edilizia

Anno di costruzione: anni 1970-1980

Dimensione: ca 100 mq

2. Nome agenzia: Gabetti Iglesias - Carbonia

Indirizzo: Via Ferraris

Valutazione: 88.000,00 €

Scheda Tecnica di valutazione: quinto piano con ascensore, 5 locali e 1 bagni, veranda, terrazza, posto auto coperto

Anno di costruzione: anni 1970-1980

Dimensione: ca 100 mq.

Indirizzo	Prezzo	Prezzi medi in €/mq
1 Via L. Da Vinci	€ 59.000,00	590,00 €/mq
2 Via Ferraris	€ 88.000,00	880,00 €/mq
MEDIA	€ 77.500,00	735,00 €/mq

Considerando **ordinarie** tutte le possibili caratteristiche intrinseche ed estrinseche il valore commerciale a mq nel caso in esame può essere stimato pari a **735,00 €/mq**.

14.3.2 Stima sintetica dell'immobile

Considerando i dati dell'Osservatorio (riferiti al II semestre 2023) risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili, ubicati nel Comune di Iglesias, di tipo economico e in stato conservativo normale in zona B3 - approvate oscilla tra un valore min. di 650 €/mq ed un valore max di 850 €/mq (come evidenziato nella schermata sottostante).

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2							
Provincia: CAGLIARI							
Comune: IGLESIAS							
Fascia/zona: Periferica/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	1200	L	3,5	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	850	L	2,5	3,2	L

Considerando una media tra i valori reperiti la quota di riferimento scelta è:

750,00 €/mq

IMMOBILE:

SUP COMMERCIALE = 118,52 mq

VALORE DI MERCATO = 750,00 €/mq

Immobile: 118,52 mq x 750,00 €/mq = 88.890,00 €

VALORE TOTALE RICAVATO = **88.890,00 €**

14.3.3 Stima analitica attraverso canoni di locazione

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'Agenzia del Territorio si è arrivati ai seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq: abitazioni, valore min 2,5 €/mq valore max 3,2 €/mq.

Prendendo in esame il valore medio, per le ragioni addotte nel paragrafo precedente, avremo:

$$2,85 \text{ €/mq} \times 49,67 \text{ mq} = 333,14 \text{ €}$$

Si è valutato infine il canone d'affitto medio, al netto delle spese di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, servizi, amministrazione, ecc., nella misura del 5% del canone (dedotto dalla media delle detrazioni riportate in diversi testi specialistici in Estimo Immobiliare).

VALORE DI LOCAZIONE MEDIO: $333,14 \text{ €} + 5\% = 349,78 \text{ €}$

Il valore così determinato (arrotondato a 350,00 €) appare sufficientemente congruo con le caratteristiche dell'immobile. Peraltro in questi casi, è certamente più attendibile il valore fornito dall'Agenzia del Territorio.

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente risultato:

1. Fitto mensile $R_m = 349,78 \text{ €}$
2. Saggio annuo di capitalizzazione media (zone industriali): $r = 5,00 \%$

La determinazione del saggio di capitalizzazione, partendo da un valore medio reperibile nella letteratura tecnica, si ricava da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Si è valutato di utilizzare il saggio, pari a $r_m = 4,54\%$ con un valore (V) ricavato di:

$$V = R_m \cdot (12 \text{ mesi}) / r_m = (349,78 \text{ €} \cdot 12) / 0,0454 = \mathbf{92.452,86 \text{ €}}$$

14.3.4 Conclusioni

Riepilogando quindi i risultati ricavati con i diversi criteri estimativi, si ha:

1. Valore a €/mq desunto sulla base di ricerche di mercato attualizzate al 2024: 735,00 €/mq.
2. Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile, attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari: 750,00 €/mq.
3. Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile, attraverso i canoni di locazione forniti dall'Agenzia delle Entrate: 790,00 €/mq.

Eseguendo la media aritmetica dei valori, risulta: 758,33 €/mq.

Lo stato di conservazione dell'immobile e delle finiture interne è buono e si ritiene che non sia necessario nessuna rivalutazione del valore medio trovato .

Quindi il valore di mercato è:

$$118,52 \text{ mq} \times 758,33 \text{ €/mq} = \mathbf{89.877,27 \text{ €}}$$

Si ricorda che, perché l'immobile possa essere ritenuto abitabile, e quindi diventare idoneo al possesso del certificato di agibilità, sono necessarie alcune opere edili così come spiegato al Capitolo 7.

Una stima delle spese necessarie è indicata nella tabella seguente:

Sanatoria opere difformi	Costi stimati
Pratica – accertamento di conformità con opere	€ 1.000,00
Sanzioni, diritti di istruttoria e oneri	€ 1.000,00
Opere edili	€ 12.000,00
Pratica – agibilità dell'immobile	€ 1.000,00
TOTALE	€ 15.000,00

Il più probabile valore di mercato aggiornato è: € 74.877,27

15 Quesito n° 14 - Spese

Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non risultano spese per l'amministrazione per l'immobile oggetto della presente perizia.

16 Quesito n° 15 – Check list

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

La check list riguardante i principali controlli sulla documentazione di cui all'articolo 567, è fornita tra i documenti allegati alla presente relazione.

17 CONCLUSIONI

Con quanto sopra, ritenendo di avere compiutamente assolto al mandato conferito, ho provveduto all'invio per posta elettronica della copia relazione al creditore procedente e al pignorato.

La presente consulenza verrà anche inviata telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Quartu Sant'Elena, lì 20/05/2024

IL C.T.U.

Dott. Arch. Ing. Ibba Stefano



18 ALLEGATI ALLA PERIZIA

- Verbale Sopralluogo
- Relazione fotografica
- Estratto di mappa – visura storica – ispezione ipotecaria
- Accesso agli atti
- Planimetria – Stato di fatto