

ING. **PAOLO PUTZULU**

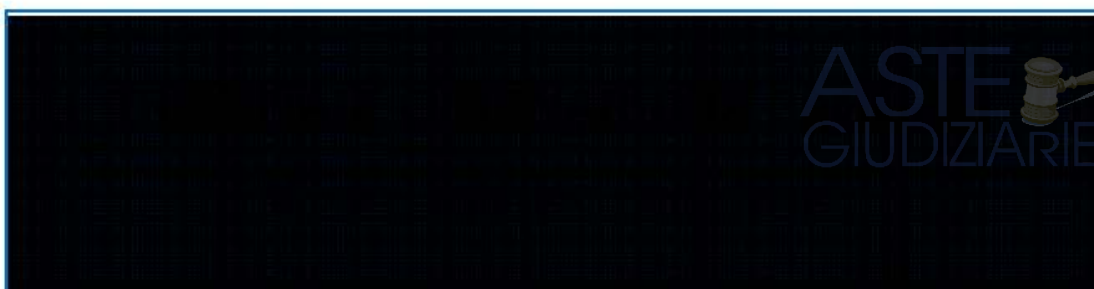
e-mail: paolo.putzulu@ingpec.eu

Tel: **070.389116**

Mobile: **+39 339.5256911**

Via Alziator, 4

09126 Cagliari (Italy)



Il Giudice dell'Esecuzione

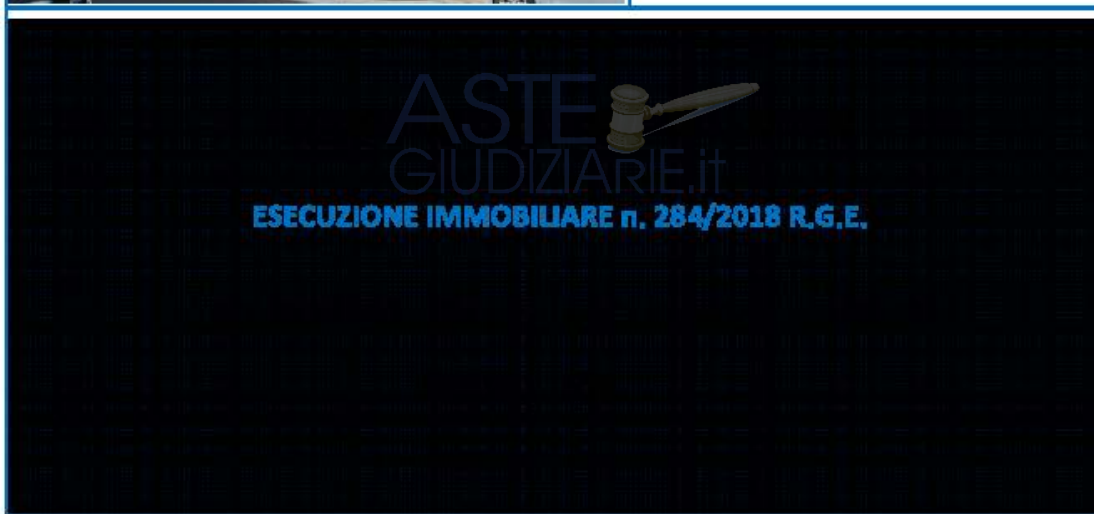
Dott. SILVIA COCCO

Data del pignoramento

31/07/2018

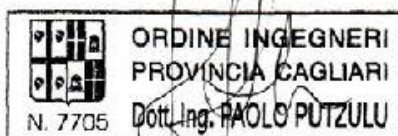
Data dell'udienza

28/08/2021



Tecnico incaricato: Dott. Ing. PAOLO PUTZULU

ASTE GIUDIZIARIE.it
CAGLIARI, 28/08/2021



Il C. T. U.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Nome _____

1



INDICE

1. INTRODUZIONE	2
1.1. PREMESSA E GENERALITÀ.....	2
1.2. QUESITI	3
1.3. IMMOBILE DA PERITARE	8
1.4. UBICAZIONE GEOGRAFICA.....	9
1.5. CRONOLOGIA ATTIVITA' PERITALI	11
2. RISPOSTE AI QUESITI	14
2.1. QUESITO N. 1	14
2.2. QUESITO N. 2	14
2.3. QUESITO N. 3	24
2.4. QUESITO N. 4	32
2.5. QUESITO N. 5	34
2.6. QUESITO N. 6	36
2.7. QUESITO N. 7	52
2.8. QUESITO N. 8	52
2.9. QUESITO N. 9	53
2.10. QUESITO N. 10	53
2.11. QUESITO N. 11	54
2.12. QUESITO N. 12	61
2.13. QUESITO N. 13	61
2.14. QUESITO N. 14	69
2.15. QUESITO N. 15	69
3. CONCLUSIONI.....	70



1. INTRODUZIONE

1.1. PREMESSA E GENERALITÀ

Il sottoscritto Dott. Ing. **PAOLO PUTZULU**, con studio tecnico in Cagliari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.7705 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, nel corso dell'udienza tenutasi il giorno 30/03/2020 ha ricevuto dal Giudice delle Esecuzioni Dott. **SILVIA COCCO**, l'incarico di effettuare le operazioni peritali attinenti l'accertamento dei beni immobili nella procedura esecutiva:

n. 284/2018 del R.G.E., promossa da:

BANCA SELLA S.P.A., con sede in Biella, Piazza Gaudenzio Sella n.1 (C.F. GRS NNA 58R52 E552N), rappresentata e difesa dall'Avv. Tomasina Amadori (C.F. MDR TSN 58R62 A453E) ed elettivamente domiciliata in Cagliari, Via Pasquale Ciusa n.43, presso lo studio dell'Avv. Giampaolo Manca (C.F. MNC GPI 63B16 B354I), che in data 20/05/2019 con effetto dal 26/04/2019 ha sottoscritto contratto di cessione crediti a favore di **IFIS NPL S.p.a.**, con sede legale in Venezia Mestre, Via Terraglio n.63 (Registro delle imprese n.04494710272, REA n. VE 420580), rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Grillo (CF. GRL GPP 70D01 H224D) ed elettivamente domiciliata in Monselele (CA), via Sorgono n. 10, presso lo studio dell'Avv. Giancarlo Loddo

CONTRO

XXX nato a XXX (CA) il XXX, C.F. XXX residente in XXX (CA), Via XXX

al fine di determinarne un congruo valore di mercato. In data 27/04/2020 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito accettando l'incarico e gli sono state indicate le Disposizioni Generali in materia di Esecuzioni Immobiliari.



1.2. QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico costituito dai quesiti sotto elencati:

- 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 dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), **indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio**; **c) acquisisca**, ove non depositate, 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 ogni 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 degli articoli 46, comma quinto 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 l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un **giudizio di congruità/incongruità del canone fissato** (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
- 10] Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11] **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

- 12] **Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13] **Determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina.

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] allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c] allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia delle 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 di

accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la 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 informativi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e] invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati.
- 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.



1.3. IMMOBILE DA PERITARE

Nella pratica di Esecuzione Immobiliare in oggetto, estratta dal sottoscritto ed in particolare nei documenti agli atti, è definito l'elenco degli immobili oggetto di pignoramento:

N. Ruolo 284/2018

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Iglesias in Via Venezia n.24, distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 2, mappale 2152 (ex mappale 387), subalterno 9, categoria A/2 (Abitazione popolari), vani 8, piano 2; il pignoramento si estende alle pertinenze, agli accessori e ad eventuali diritti condominiali.



FIGURA 1 – Immobile oggetto del presente procedimento esecutivo.



FIGURA 2 – Cortile condominiale.



1.4. UBICAZIONE GEOGRAFICA

L'area su cui insiste il fabbricato oggetto della presente perizia tecnica, è situata nella zona sud-orientale della Sardegna, nello specifico presso il Comune di Iglesias.

Il Comune di Iglesias (≈ 26.300 abitanti), attualmente appartenente alla provincia del Sud Sardegna, è situato nel territorio del Sulcis-Iglesiente (intendendo, in senso lato, con questa denominazione corrispondente alla Sardegna sud-occidentale) dove sono presenti varie miniere, quasi tutte dismesse, localizzate nei territori dei comuni limitrofi. Essa è l'area più estesa per varietà e diffusione delle attività minerarie svolte negli ultimi secoli in Sardegna, attività mineraria per la quale è stato istituito il Parco Geominerario storico ed ambientale della Sardegna.

Il paese è collegato con la Strada Statale 130, attraverso la quale è collegata ai restanti maggiori centri della Sardegna.

Altre strade provinciali collegano il paese ai centri e alla restante viabilità dell'isola da cui ci si connette con tutto il territorio, con particolare riferimento alla S.S. 126 verso Fluminimaggiore e verso Gonnessa/Carbonia. L'unità immobiliare risulta ubicata presso la Via Venezia, in zona centrale rispetto allo sviluppo urbano (sottozona urbanistica B2), caratterizzata dalla presenza di unità immobiliari in posizione non lontana dal centro storico del paese.

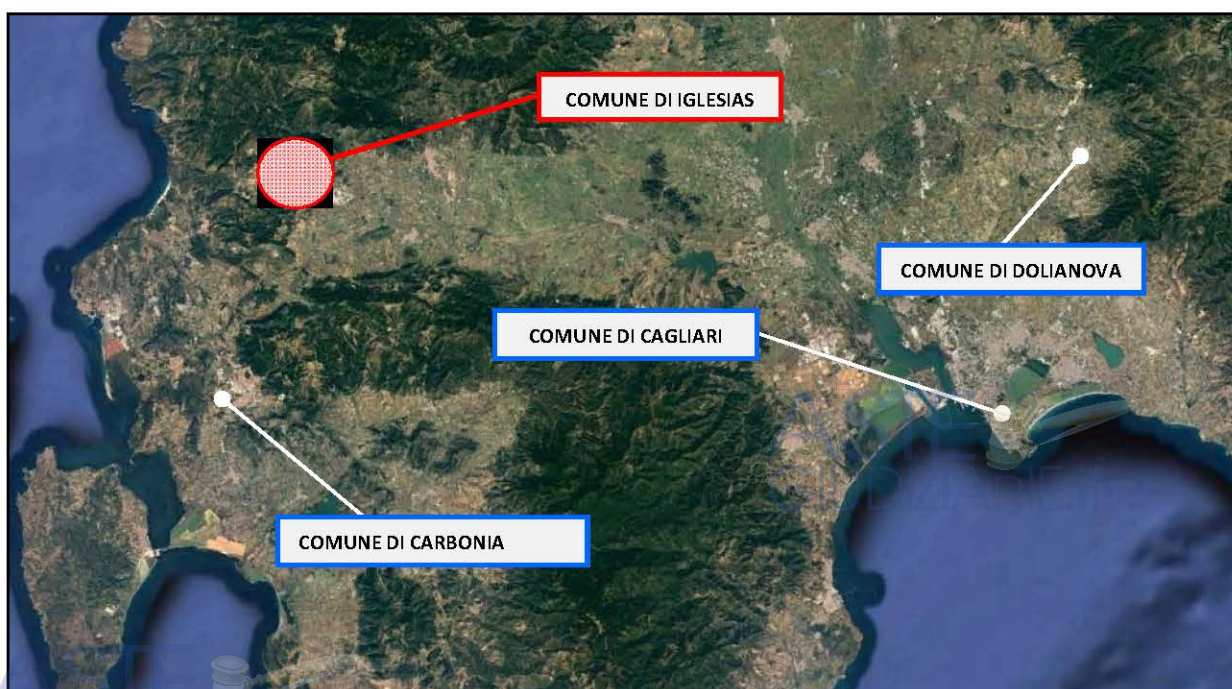


FIGURA 3 – Ubicazione fotografica aerea del comune di interesse e comuni limitrofi. (Anno 2021 – Google Earth)



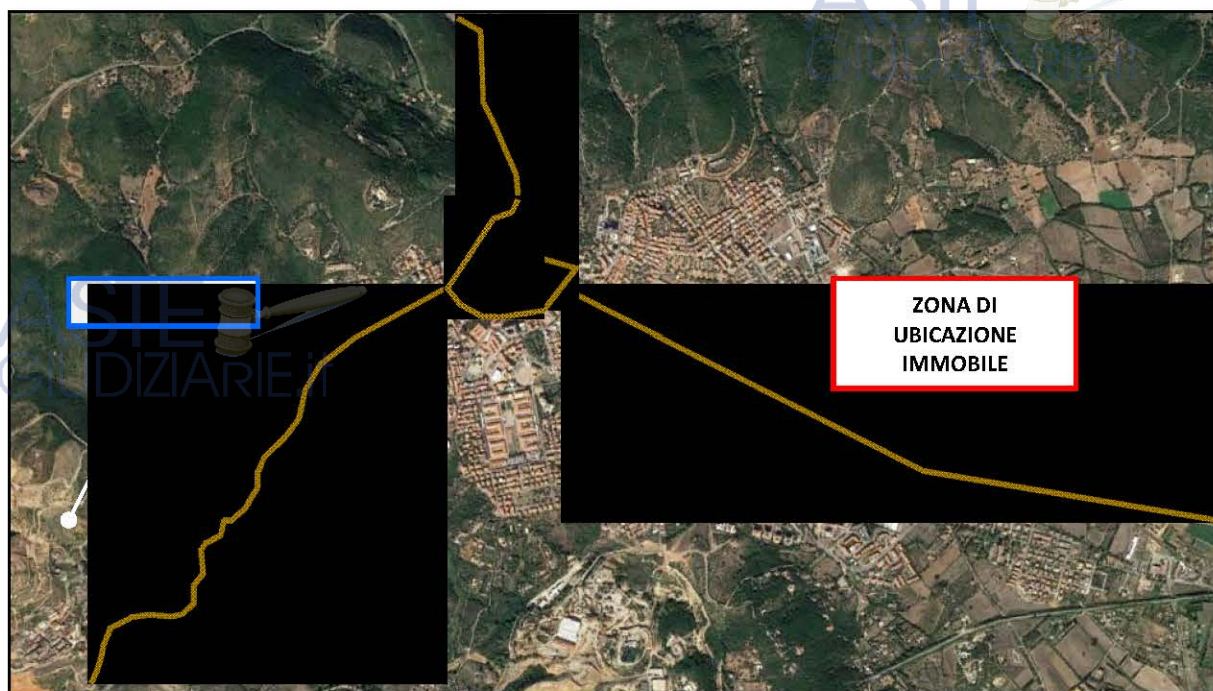


FIGURA 4 – Ubicazione fotografica aerea del contesto (Anno 2021 – Google Earth).



FIGURA 5 – Ubicazione fotografica aerea della zona dell'immobile presso il Comune di Iglesias.
(Anno 2021 – Google Earth)



1.5. CRONOLOGIA ATTIVITA' PERITALI

Il giorno 27/04/2020 il sottoscritto ha inviato istanza telematica dichiarando di accettare l'incarico e prestando giuramento per l'espletamento delle operazioni peritali relative all'immobile suindicato. Lo scrivente dava inizio formale alle seguenti operazioni peritali presso il proprio studio tecnico, secondo la seguente cronologia:

27/04/2020

Tribunale Ordinario di Cagliari

Accettazione incarico e giuramento per espletamento attività peritale;

02/05/2020

Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio

Consultazione e ritiro delle visure catastali dell'immobile oggetto dell'esecuzione;

02/05/2020

Comune di Iglesias – Ufficio Anagrafe/Stato civile

Trasmissione all'Ufficio preposto mediante P.E.C. della richiesta di certificazione dello stato civile del debitore;

04/05/2020

Comune di Iglesias – Ufficio Anagrafe/Stato civile

Ricezione dall'Ufficio preposto mediante P.E.C di certificazione dello stato civile del debitore;

01/07/2020

Tribunale Ordinario di Cagliari

Trasmissione in cancelleria mediante deposito telematico di istanza per sospensione ex art. 54 ter D.L. n. 18/2020, conv. nella L. n. 27/2020, a seguito degli accertamenti effettuati;

21/07/2020

Tribunale Ordinario di Cagliari

Ricezione di autorizzazione in merito all'istanza per sospensione ex art. 54 ter D.L. n. 18/2020, conv. nella L. n. 27/2020;

02/10/2020

Tribunale Ordinario di Cagliari

Trasmissione in cancelleria mediante deposito telematico di istanza per proroga dei termini del deposito per insufficienti tempistiche di consegna;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Tribunale Ordinario di Cagliari

Ricezione di autorizzazione in merito all'istanza di proroga dei termini di deposito;

Tribunale Ordinario di Cagliari

Trasmissione in cancelleria mediante deposito telematico di istanza per proroga dei termini del deposito per insufficienti tempistiche di consegna;

Tribunale Ordinario di Cagliari

Ricezione di autorizzazione in merito all'istanza di proroga dei termini di deposito;

Comune di Iglesias – Edilizia Privata

Invio della richiesta di accesso agli atti mediante posta elettronica certificata (P.E.C.), per la visione ed eventuale copia delle pratiche edilizie relative all'immobile di cui all'oggetto;

Comune di Iglesias – Archivio Edilizia Privata

Accesso agli atti per la visione ed estrazione di copia delle pratiche edilizie relative all'immobile di cui all'oggetto;

Poste Italiane

Invio della raccomandata A.R. (n.XXX)⁽¹⁾ a XXX presso la Via XXX. *Tale raccomandata è stata recapitata e consegnata al destinatario in data 13/07/2021;*

Comune di Iglesias – Ufficio Tecnico Edilizia Privata

Comunicazione da parte dell'Ufficio Tecnico con risposta negativa alla richiesta di accesso agli atti per insufficienza di dati forniti;

Via Venezia n.24 - Iglesias

Sopralluogo tecnico interno ed esterno relativo all'immobile sito in Via Venezia n.24, foglio 2, mappale 2152, sub.9 (e sub.13 in quanto accessorio del bene al sub.9) con annesso

⁽¹⁾ Il codice invio riportato consente in qualsiasi momento, la ricerca e la definizione della situazione relativa alla spedizione per mezzo del collegamento internet al sito www.posteitaliane.it.

rilievo plano-altimetrico, architettonico e fotografico in presenza di XXX e XXX) che hanno liberamente consentito al sottoscritto l'accesso all'immobile. Il sottoscritto C.T.U. effettua il sopralluogo avvalendosi della collaborazione dell'Ing. MEREU SIMONA ⁽²⁾ nell'espletamento delle necessarie operazioni peritali.

27/07/2021

Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio

Consultazione e ritiro di una nota ipotecaria dell'immobile oggetto dell'esecuzione;

17/08/2021

Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio

Consultazione e ritiro dell'estratto di mappa catastale dell'immobile oggetto dell'esecuzione

21/08/2021

Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio

Consultazione e ritiro delle visure catastali dell'immobile oggetto dell'esecuzione

26/08/2021

Comune di Iglesias – Ufficio Anagrafe/Stato civile

Trasmissione all'Ufficio preposto mediante P.E.C. della ulteriore richiesta di certificazione dello stato civile del debitore e coniuge;

27/08/2021

Comune di Iglesias – Ufficio Anagrafe/Stato civile

Ricezione dall'Ufficio preposto mediante P.E.C di certificazione dello stato civile del debitore e coniuge;

27/08/2021

Comune di Fluminimaggiore – Ufficio Anagrafe/Stato civile

Trasmissione all'Ufficio preposto mediante P.E.C. della ulteriore richiesta di certificazione dello stato civile del debitore e coniuge;

27/08/2021

Comune di Fluminimaggiore – Ufficio Anagrafe/Stato civile

Ricezione dall'Ufficio preposto mediante P.E.C di certificazione dello stato civile del debitore e coniuge;

⁽²⁾ Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari n. 7186.

2. RISPOSTE AI QUESITI

In ottemperanza ai preliminari controlli di regolarità della documentazione acquisita ed eseguiti gli accertamenti di verifica presso gli uffici competenti, il sottoscritto C.T.U. risponde ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione in ordine sequenziale rispetto a quanto riportato nella numerazione indicata nell'incarico:

2.1.

QUESITO N. 1

Il sottoscritto C.T.U. in data 03/07/2021 ha provveduto a trasmettere al debitore, XXX nato a XXX, la raccomandata postale n.XXX contenente la comunicazione di effettuazione del sopralluogo e l'*informativa per il debitore* predisposta dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari - Tribunale Ordinario di Cagliari.

2.2.

QUESITO N. 2

▪ VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2, in particolare:

- La documentazione catastale;
- La documentazione di registrazione immobiliare, costituita dai certificati delle trascrizioni/iscrizioni relativi all'immobile oggetto del presente procedimento e inerenti i venti anni anteriori alla data del pignoramento

RISULTA COMPLETA

CATASTO

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, nella certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Rocco Mancuso, risulta essere identificato al Catasto Fabbricati con i seguenti dati catastali:

- Foglio 2, mappale 2152, subalterno 9, Via Venezia n.24, Categoria A/2, classe 3, vani 8, rendita 764,36 € (proprietà per quota 1/1 di XXX).

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

Dal certificato notarile depositato agli atti il ventennio è stato correttamente indagato; il pignoramento è stato reso esecutivo in data 31/07/2018, pertanto la storia ipotecaria del bene deve essere effettuata almeno sino al 31/07/1998.

E' stato certificato quanto segue:

- 1) Atto di compravendita del 18/11/1985, Notaio Vittorio Giua Marassi, repertorio n.28002, raccolta n.8401, a favore di XXX nato a XXX.
- 2) Variazione per bonifica identificativo catastale n.41847.1/2017 in atti dal 26/10/2017. L'immobile distinto nel N.C.E.U. al foglio 2, particella 387/9 assume l'identificativo catastale al foglio 2, particella 2152/9 della sezione urbana G del Comune di Iglesias.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

E' stato certificato quanto segue:

- 1) Ipoteca giudiziale, Reg. Gen. n.3181, Reg. Part. n.507 del 31/01/2008, a favore di Banca Sella S.p.a. con sede in Biella, C.F. 02224410023, e contro XXX XXX per la piena proprietà - Decreto ingiuntivo, Tribunale di Tempio Pausania Sez. Dist. di Olbia del 30/11/2007 per € 310.000,00 di cui € 230.922,91 per sorte capitale. Grava su N.C.E.U. al foglio 2, particella 387/9. A margine si rileva Annotamento di Riduzione Somma n.965 del 08/05/2015 mediante il quale l'importo dell'ipoteca viene ridotto da € 310.000,00 a € 186.446,94 e l'importo del capitale viene ridotto da € 230.922,91 a € 186.446,94.
- 2) Ipoteca giudiziale, Reg. Gen. n.25975, Reg. Part. n.4756 del 12/08/2009, a favore di Banca Sella S.p.a. con sede in Biella, C.F. 02224410023, domicilio ipotecario eletto in Biella c/o Avv. Ernesto Gillono alla via G. De Marchi, 6 e contro XXX XXX per la piena proprietà - Decreto ingiuntivo, Tribunale di Biella del 22/11/2007 per € 260.000,00 di cui € 186.351,60 per sorte capitale. Grava su N.C.E.U. al foglio 2, particella 387/9.
- 3) Pignoramento immobiliare, Reg. Gen. n.22838, Reg. Part. n.17246 del 31/07/2018, a favore di Banca Sella S.p.a. con sede in Biella, C.F. 02224410023, domicilio ipotecario eletto in Cagliari c/o Avv. Giampaolo Manca alla via Pasquale Cugia n.43 e contro XXX nato a XXX per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Cagliari del 19/06/2018, sino alla concorrenza di € 234.546,34 oltre interessi e spese.



▪ **NOTA**

- Nell'atto di pignoramento presente agli atti e notificato al creditore procedente in data 27/06/2018, la descrizione del bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare individua un unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Iglesias al foglio 2, mappale 387 (ora mappale 2152), subalterno 9. A margine della descrizione si denota che *"il pignoramento si estende alle pertinenze, accessori ed eventuali diritti condominiali"*. In particolare con la dicitura "accessori", secondo la definizione catastale, si intendono quelle superfici a servizio diretto o indiretto con la superficie principale secondo un rapporto di subordinazione (ad esempio cantina, ripostiglio,...). In tali casi infatti l'accessorio e il bene principale, vengono censiti insieme e con **un solo identificativo catastale**;
- Nell'atto di compravendita del 18/11/1985, repertorio n.28002, raccolta n.8401, a favore di XXX XXX reg. part. 16841, si precisa che (oltre l'immobile al foglio 2, mappale 387, subalterno 9) *"...è accessorio dell'appartamento la quota pari ad un sesto del locale sottotetto della superficie di mq trecentoventinove; distinto in catasto alla sez.G, foglio 2, mappale 387/13, Via Venezia n.24, piano 4, lastrico solare..."*. Si può notare che il bene definito "accessorio" presenta un identificativo catastale differente rispetto al bene principale. Pertanto è possibile affermare che: Il subalterno 13 risulta un immobile indipendente rispetto all'appartamento (sub. 9) in quanto non risulta catastalmente subordinato all'appartamento (i subalterni sono distinti); la proprietà del subalterno 13 è "indivisa", sia per quanto agli atti di natura edilizia-urbanistica che quella catastale, quindi tale subalterno presenta una molteplicità di intestati tra cui il debitore. Per tali motivi il sottoscritto lo ha ritenuto non compreso nella procedura esecutiva;
- Infatti nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento del 31/07/2018, reg. gen. 22838, reg. part. 17246, l'Ufficiale Giudiziario riportava esclusivamente il subalterno 9 (bene principale) e non il subalterno 13 (sottotetto);
- così come nel certificato notarile (art.567, comma 2 c.p.c) redatto dal Notaio Dott. Rocco Mancuso che certificava il ventennio del solo subalterno 9 e non del subalterno 13.

Il sottoscritto C.T.U. in ogni caso rimane a disposizione del Giudice per eventuali integrazioni, correzioni e approfondimenti tecnici nel caso in cui lo ritenesse opportuno in merito a tale situazione e si rimanda ad una sua valutazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VERIFICHE DEL CONSULENTE TECNICO**CATASTO**

Il sottoscritto consulente ha proceduto all'acquisizione della documentazione catastale necessaria per una compiuta identificazione del bene: visure catastali storiche per immobile, planimetrie catastali ed estratto di mappa al catasto terreni.

Dall'analisi della documentazione reperita si evincono le seguenti informazioni sull'immobile:

CATASTO FABBRICATI - N.C.E.U.
Appartamento ad uso residenziale

UNITA IMMOBILIARE DAL 04/02/1985

- Immobile sito presso il Comune di Iglesias, Via Venezia, piano 2, identificato al Foglio 2, Particella 387, Sub. 9, Categoria A24 (Abitazioni civili), Classe 1, Consistenza 7 vani, Rendita 1.876 £.

Variazione del 04/02/1985 in atti dal 22/05/1990 - variazioni interne (n.49/1985)

UNITA IMMOBILIARE DAL 20/11/1985

- Immobile sito presso il Comune di Iglesias, Via Venezia, piano 2, identificato al Foglio 2, Particella 387, Sub. 9, Categoria A24 (Abitazioni civili), Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita 1.876 £.

Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario

UNITA IMMOBILIARE DAL 01/01/1992

- Immobile sito presso il Comune di Iglesias, Via Venezia, piano 2, identificato al Foglio 2, Particella 387, Sub. 9, Categoria A24 (Abitazioni civili), Classe 3, Consistenza 8 vani, Rendita 764,36 £.

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

UNITA IMMOBILIARE DAL 09/11/2015

- Immobile sito presso il Comune di Iglesias, Via Venezia, piano 2, identificato al Foglio 2, Particella 387, Sub. 9, Categoria A24 (Abitazioni civili), Classe 3, Consistenza 8 vani, Rendita 764,36 €, superficie 202 m², coperte 192 m²

Variazione del 26/10/2017 protocollo n.CA0183693 in atti dal 26/10/2017 - Bonifica identificativo catastale (n.41847.1/2017).

UNITÀ IMMOBILIARE DAL 26/10/2017

- Immobile sito presso il Comune di Iglesias, Via Venezia, piano 2, identificato al Foglio 2, Particella 2152, Sub. 9, Categoria A24 (Abitazioni civili), Classe 3, Consistenza 8 vani, Rendita 764,36 €, superficie 202 m², coperte 192 m²

INTESTATI

Proprietà per quota 1/1 di XXX

- dal 18/11/1985

Proprietà per quota 1/1 di XXX XX

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi della documentazione reperita si evincono le seguenti informazioni su:

IMMOBILE: Appartamento ubicato in Iglesias censito al N.C.E.U. al foglio 2, mappale 2152, subalterno 9.

1]

TRASCRIZIONE

Data: 13/12/1985 – Registro Particolare 16841, Registro Generale 22866
Pubblico Ufficiale VITTORIO GIUA MARASSI – Rep. 34822/5837 del 18/11/1985
Compravendita

2]

TRASCRIZIONE

Data: 11/09/1995 – Registro Particolare 15291, Registro Generale 22395
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO – Rep. 86/598 del 31/03/1992
Atto per causa morte – Certificato di denunciata successione

3]

TRASCRIZIONE

Data: 01/12/1995 – Registro Particolare 19051, Registro Generale 28525
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO – Rep. 17/599 del 03/06/1992
Atto per causa morte – Certificato di denunciata successione

4]

TRASCRIZIONE

Data: 18/10/1996 – Registro Particolare 16266, Registro Generale 22838
Rettifica

5]

SCRIZIONE

Data: 31/01/2008 – Registro Particolare 507, Registro Generale 3181
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA SEZ DIST. DI OLBIA – Rep. 1633 del
30/11/2007

Ipoteca giudiziale - Decreto ingiuntivo

6]

SCRIZIONE

Data: 12/08/2009 – Registro Particolare 1576, Registro Generale 25975
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE – Rep. 967 del 22/11/2007

Ipoteca giudiziale - Decreto ingiuntivo

7]

TRASCRIZIONE

Data: 31/07/2018 – Registro Particolare 17246, Registro Generale 22838
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CAGLIARI – Rep. 3639 del 19/06/2018

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

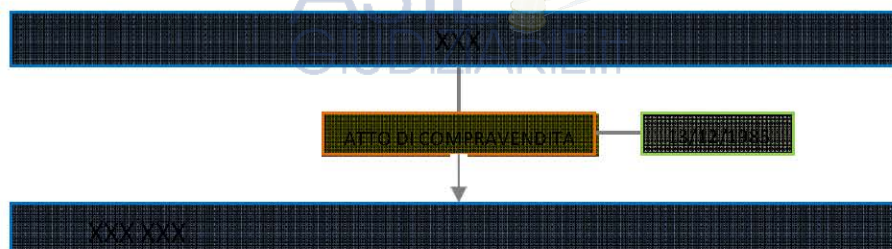
Al fine di individuare correttamente lo schema storico completo, relativo ai proprietari dell'immobile oggetto dell'alienazione e verificarne la congruenza con la legislazione vigente si riportano, secondo la cronologia dei fatti, i vari passaggi di proprietà avvenuti. In data 27/07/2021 e 29/07/2021 presso la Conservatoria di Cagliari si procedeva con la ricerca negli archivi informatizzati, estraendo la documentazione aggiornata dalla quale risulta il seguente elenco sintetico delle formalità pendenti sul bene.

Appartamento (A/2) in Iglesias, Via Venezia n.24, in N.C.E.U. al foglio 2, mappale 2152, subalterno 9.

IMMOBILE, IGLESIAS
VIA VENEZIA N. 24

1] TRASCRIZIONE

Data: 13/12/1985 – Registro Particolare 16841, Registro Generale 22866
Pubblico Ufficiale VITTORIO GIUA MARASSI – Rep. 34822/5837 del 18/11/1985
Atto tra vivi – Compravendita



STATO CIVILE ESECUTATO

Il sottoscritto consulente in data 02/06/2020 ha presentato formale istanza al Comune di Iglesias - Stato civile/anagrafe mediante P.E.C., al fine di ottenere i seguenti documenti:

- Certificato di residenza;
- Certificato stato civile;
- Estratto del registro di matrimonio con annotazioni;

a nome e per conto di XXX nato a XXX

In data 04/06/2020 il Comune di Iglesias inoltrava mediante P.E.C. allo scrivente il certificato di stato civile: vedovo di XXX nonché il certificato di residenza e lo stato di famiglia che si allega alla presente relazione.

In data 26/08/2021 è stata inviata ulteriore richiesta di emissione del certificato di matrimonio (non trasmesso in precedenza) con annessa richiesta integrativa del certificato di decesso di XXX. In data 27/08/2021 si riceve la documentazione richiesta nella quale si attesta che:

- il matrimonio di XXX con XX è stato celebrato in data XXX pertanto l'atto non è stato trascritto nei registri dello stato civile del Comune di Iglesias bensì in quelli del Comune di Fluminimaggiore (atto n.10, parte 2 s. A anno 1955);
- XX è nata a Fluminimaggiore il XX (atto n.64 p.1 anno 1935) e deceduta a Carbonia (SU) il 25/01/2019 (atto 35-2. B anno 2019), per cui successivamente al pignoramento che è stato reso esecutivo in data 31/07/2018.

In data 27/08/2021 è stata inviata una richiesta di emissione del certificato di matrimonio di XXX con XX al Comune di Fluminimaggiore. In data 27/08/2021 si riceve la documentazione richiesta nella quale si attesta che:

- XXX nato a XXX

Si precisa che la nota di trascrizione presentata in data 13/12/1985, Reg. Gen. 22866, Reg. Part. 16841, relativa all'atto di compravendita, Rep. 34822/5837 del 18/11/1985, a favore del solo XXX (figlio) contro XXXpadre) per l'immobile oggetto di Esecuzione

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 284/2018 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Immobiliare, indica che l'acquirente procede all'acquisizione del predetto immobile nello stato civile di coniugato in regime di comunione legale dei beni. Dal punto di vista catastale e di pubblicità immobiliare il bene risulta di proprietà "esclusiva" dell'esecutato con quota 1000/1000.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2.3.

QUESITO N. 3

DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE



FIGURA 6 - Individuazione della posizione dell'immobile oggetto di causa.

L'immobile in oggetto, la cui proprietà è di XXX (quota 1/1), si trova nel Comune di Iglesias ed in specifico presso la Via Venezia al civico n.24 al piano secondo; il bene è parte di un aggregato edilizio costituito da più unità immobiliari (Figura 6). L'attuale configurazione edilizia del bene e la disposizione dei vani interni risulta pressoché aderente con quanto indicato nel progetto di modifica interna del fabbricato (ad uso abitativo) con sopraelevazione con concessione edilizia n.141/1985 del 04/09/1985, domanda del 18/04/1985, Prot. 3332 (per l'analisi delle eventuali difformità si rimanda al par. 2.6.3.). La zona in cui ricade il fabbricato in oggetto, presenta una morfologia pressoché pianeggiante; l'unità immobiliare risulta ubicata presso la Via Venezia n.24, nella zona di completamento residenziale del paese (zona "B2"), per lo più contraddistinta dalla presenza di unità immobiliari a carattere residenziale.

L'immobile fa parte di un fabbricato costituito da più unità immobiliari di cui sei ad uso abitativo (P1-P2-P3) e due al piano terra per attività commerciali; nello specifico il bene è situato al piano secondo, con affaccio diretto sulla Via Venezia dal prospetto principale e sul cortile interno dal prospetto posteriore; l'accesso al fabbricato avviene dalla viabilità pubblica. Il complesso edilizio è dotato di recinzione e cortile condominiale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

UNITA' IMMOBILIARE

L'unità residenziale al piano secondo, è costituita da ingresso-disimpegno, servizio igienico, cucina, camera 1, camera 2, camera 3, camera 4, soggiorno, tre balconi, veranda, cortile interno al lotto di pertinenza comune. L'accesso all'immobile è garantito da una scala interna condominiale realizzata con struttura portante in cemento armato rifinita con gradini in marmo. L'area cortilizia interna sul retro è raggiungibile, mediante un passaggio, dall'area accessibile direttamente dalla viabilità pubblica e consente il transito delle auto nell'area retrostante il fabbricato, utilizzata anche per il posteggio auto, ma privo di linee di delimitazione (Figura 7).



FIGURA 7 - Prospetto principale e prospetto secondario.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta internamente in buono stato di manutenzione e conservazione, caratterizzato da alcuni particolari che ne mostrano l'avvenuto intervento di manutenzione in tempi moderni. La parte esterna dell'edificio è in sufficiente stato conservativo anche se presenta alcuni segni di degrado dovuti all'azione degli agenti atmosferici (perdita di copriferrò con ferri a vista in corrispondenza del balcone 3, con accesso dalla cucina, nonché scrostatura della tinta e intonaco nella parte sottostante la veranda sul retro e nel balcone laterale per effetto di fenomeni infiltrativi); essa risulta completamente intonacata e rifinita con tinteggiatura a tinte chiare (rosa pastello) nella parte retrostante e laterale, mentre sul prospetto principale il cromatismo della finitura è più scuro con tonalità sul marroncino. Sono

presenti localizzati segni di deterioramento delle murature per ciò che riguarda il quadro fessurativo, ma di lievissima entità e per lo più riguardanti lo strato superficiale della finitura. Le aperture dell'immobile verso l'esterno non presentano alcuna rifinitura particolare e, ad occhio, alcun grave difetto evidente.

La parte interna dell'immobile è in ottime condizioni, ad eccezione delle murature del servizio igienico/camera 1 e nella cucina nei quali si rinvencono, su uno spigolo nella porzione muraria superiore, segni evidenti di deterioramento caratterizzati perlopiù da tracce di umidità da infiltrazione.

I pavimenti dell'immobile che si differenziano nei vani per geometria, cromatismi e tipologia, sono posati su tutta l'unità immobiliare e si presentano in buono stato di conservazione. L'ambiente nel suo complesso è sufficientemente curato; le rifiniture che risultano di sufficiente qualità e ben realizzate. I rivestimenti delle pareti verticali della cucina e dei servizi igienici (in entrambi i casi posati su tutto il perimetro del relativo vano) sono in buono stato conservativo con gli elementi ben connessi alla muratura. Gli infissi interni ed esterni (dotati di tapparelle) sono in legno, funzionanti e in buone condizioni di conservazione; gli impianti idrici del servizio igienico si presentano di moderna realizzazione e in uso, mentre il resto degli impianti sembra di realizzazione maggiormente vetusta. L'unità è dotata di tre balconi, due dei quali prospicienti la Via Venezia e uno di ridotte dimensioni (forma triangolare) con fronte sul prospetto laterale. Nel prospetto posteriore è presente una veranda. I pluviali apparentemente sono in buono stato manutentivo e ben connessi alla struttura.

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto consiste in una porzione di un aggregato edilizio costituito da immobili ad uso residenziale; l'unità è ubicata al piano secondo. Il bene è raggiungibile mediante un accesso pedonale (vano scala condominiale); è presente un secondo ingresso però carrabile accessibile dalla strada pubblica attraverso un passaggio che collega la Via Venezia con il cortile interno. Le parti comuni consistono pertanto nel predetto cortile sulla quale si affacciano tutte le unità immobiliari dell'aggregato nonché nella presenza un passaggio che garantisce il transito e l'accesso allo stesso cortile. Nel cortile è presente un'area utilizzata come posti auto ma non esiste nessuna delimitazione e/o individuazione degli stessi. Parte comune è anche la scala condominiale che consente l'accesso alle rispettive unità immobiliari del fabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto accertato dal C.T.U. l'area cortilizia e il passaggio di accesso ispezionati in fase di sopralluogo, sono di utilizzo condiviso tra i proprietari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**FONDAZIONE**

Dai documenti estratti dall'ufficio tecnico del Comune di Iglesias non è stato possibile reperire informazioni dettagliate sulle fondazioni presenti. Si evince solamente dal certificato di collaudo della struttura emesso in data 23/05/1979 che in corrispondenza dei pilastri di base sono stati realizzati dei plinti le cui dimensioni non sono note e la cui rappresentazione grafica nei predetti documenti è chiaramente schematica.

STRUTTURA

Dai medesimi documenti si è potuto rilevare che la struttura dell'edificio è costituita da tre telai multipli in cemento armato, disposti secondo l'asse longitudinale ed impostati sui plinti. I solai sono del tipo misto in laterizi e cemento armato ad armatura parallela. Dal certificato di collaudo relativo alla sopraelevazione cui il fabbricato è stato oggetto, si evincono le medesime caratteristiche costruttive riportate e appena descritte, con la specificazione della presenza di travi laterali di irrigidimento e solai del tipo a nervature parallele prefabbricate e blocchi laterizi interposti. Le caratteristiche dei solai sono le seguenti: altezza blocchi 16 cm, spessore della caldana 2 cm circa, interasse nervature 50 cm, per il solaio sottotegola l'altezza dei blocchi è di 12 cm.

ALTEZZE

L'unità residenziale ha un'altezza media utile pari a circa 3,06 m. Il servizio igienico presenta due porzioni areali a differente quota: la parte di ingresso che si trova allo stesso livello di tutto il resto dell'immobile ha ancora un'altezza di 3,06 m, mentre la parte a quota maggiore realizzata presumibilmente per il passaggio degli impianti idrici e di scarico, presenta un'altezza utile di 2,90 m.

MURATURE

Le murature di tamponamento si trovano in buono stato manutentivo, intonacate e tinteggiate sia nella parte interna che in quella esterna; nelle pareti esterne si evidenziano locali lesioni della parte superficiale della muratura. Gli spessori rilevati delle murature di tamponamento

sono compresi tra 0,40 m e 0,55 m mentre gli elementi divisori interni hanno spessore pari a 0,1 m. Tali murature sono rifinite con intonaco e tinteggiatura secondo una tonalità chiara tendente al colore rosa sia sul prospetto secondario che quello laterale mentre il cromatismo è sul marroncino nel prospetto principale. I due balconi che si affacciano sulla Via Venezia, presentano un solaio di calpestio rifinito di colore bianco con chiusura "a giorno" mediante parapetto in ferro e lamiera forata. Il balcone di forma triangolare sul prospetto laterale è della medesima tipologia dei precedenti ma la ringhiera è costituita da soli elementi in ferro privi del completamento in lamiera. La veranda che si affaccia sul cortile interno è dotata di solaio intonacato e tinteggiato con cromatismo di colore bianco e chiusura verticale di protezione con parapetto in parte realizzato del tipo "cieco", in muratura rifinita come il solaio con aggiunta di ulteriore decoro in mattoni pieni e nella parte rimanente del tipo "a giorno" mediante completamento con ringhiera in ferro.

All'interno dell'unità, sia nella camera 1 che nel servizio igienico, si riscontrano manifesti segni di umidità localizzati in corrispondenza dello spigolo in cui convergono il tramezzo che separa due vani, la tamponatura esterna e il solaio di interpiano. Anche in uno spigolo superiore della cucina si rinvenivano tracce di umidità di infiltrazione. Le murature interne sono così rifinite: tutte le stanze ad eccezione della camera 2 e del disimpegno risultano rifinite con tinteggiatura di colore chiaro (chiaro) così come il soffitto di tutto l'immobile. Allo stesso modo è rifinita la cucina e il servizio igienico nella parte non rivestita dalle piastrelle a parete. Il disimpegno è rifinito interamente con carta da parati con motivo a strisce verticali alternate da decori di colore chiaro (rosa e bianco) così come la camera 2 con carta da parati con decori in sequenza di colore marrone su sfondo chiaro. Nel servizio igienico è stato realizzato un elemento divisore verticale in muratura al fine di delimitare una superficie e ricavare, da quanto osservato, un'area adibita a ripostiglio; tale area non è completamente chiusa con elementi murari ma è dotata di una tenda per il mascheramento di quanto depositato al suo interno.

Le aperture verso l'esterno non presentano alcuna particolare rifinitura (elementi in pietra, ...) che ne delimiti l'ingombro se non una cornice (soglia, mazzette e architrave) realizzata con elementi in marmo di colore chiaro.

Le tramezzature interne sono realizzate in mattoni laterizi intonacati, tinteggiati e rivestiti nella parte inferiore con zocchetto battiscopa in grès di colore differente in funzione del cromatismo della relativa pavimentazione.



RIVESTIMENTI

La tipologia della pavimentazione e i relativi cromatismi si differenziano per ciascun vano. La cucina, la camera 1 e la camera 2 hanno pavimento costituito da "cementine" di forma quadrata, colore chiaro con decori marroncini; il battiscopa è di colore marroncino ad eccezione della cucina che ne è priva. La camera 3 è dotata di pavimento in "grès" di forma rettangolare di color marroncino così come il battiscopa. La camera 4 presenta pavimento in "cementine" di colore scuro con battiscopa chiaro mentre il disimpegno ha pavimento della stessa tipologia ma con sfondo bianco e decori scuri in tinta con il battiscopa. Il soggiorno è dotato di pavimentazione tipo marmo di colore scuro della stessa tipologia del battiscopa.

Il servizio igienico presenta pavimenti in grès (presumibilmente a seguito di posa in opera "recente") con elementi di forma quadrata e colore chiaro e tutte le pareti verticali rivestite in piastrelle di ceramica dello stesso cromatismo. La parte adibita a ripostiglio presenta invece verosimilmente i rivestimenti originari: pavimento in cementine quadrate di colore azzurro e rivestimenti alle pareti con elementi in ceramica di colore chiaro (rosa). E' presente un gradino che determina due differenti quote del vano: una più bassa all'ingresso alla medesima quota del pavimento di tutto l'immobile e una al livello più alto in cui sono installati i sanitari: il wc, il bidet, il lavandino e la vasca. L'alzata del gradino realizzata presumibilmente per consentire il passaggio degli impianti tecnologici a terra, è rifinita con una soglia in marmo che si ripresenta anche nel bordo della vasca e in altri dettagli di finitura. La cucina mostra un rivestimento a parete con elementi rettangolari di colore azzurro chiaro su tutte le pareti del vano.

SANITARI - SERRAMENTI

I sanitari dei servizi igienici si presentano in buono stato di conservazione. I serramenti esterni tutti in legno di colore marrone scuro sono dotati di soglie in marmo; essi appaiono in discrete condizioni, funzionanti. Tutte le finestre e le portefinestre sono in vetro singolo e dotate di tapparelle. Le porte interne, tutte del tipo ad anta battente sono della tipologia "vetrata" in legno scuro ad eccezione del servizio igienico e della camera 3 che invece sono dotate di porta del tipo cieco ancora in legno scuro. La porta d'ingresso al piano terra è del tipo cieco, in legno color marrone scuro, a battente con spranga verticale in acciaio di rinforzo, in buone condizioni di manutenzione.



SCALE

La scala di collegamento tra tutti i livelli del fabbricato è realizzata con telaio in cemento armato a due rampe, rivestita nelle pedate con gradino in marmo di colore chiaro e con elemento in marmo di colore scuro sulle alzate, resa confortevole e sicura da apposito corrimano in metallo fissato alla rampa su un solo lato.

TERRAZZA - BALCONE - CORTILE

L'immobile è dotato di un cortile interno di proprietà comune ubicato in corrispondenza del retro del fabbricato con accesso dalla viabilità pubblica. E' presente un'area coperta da elementi in lastre ondulate (presumibilmente cemento-amianto) sostenute da pilastri in muratura utilizzata per il posteggio delle auto. L'unità immobiliare è dotata di due balconi sulla Via Venezia, uno di piccole dimensioni sul prospetto laterale ove è ubicato il passaggio di accesso al cortile e una veranda prospiciente il predetto cortile.

DOTAZIONI CONDOMINIALI

E' presente la gestione condominiale, ma essa è "familiare" alla luce del fatto che tutti i condomini appartengono alla medesima famiglia.

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE

L'abitazione è parzialmente dotata di impianto di riscaldamento/raffrescamento; è presente infatti una sola unità esterna ubicata nel balcone a forma triangolare sul prospetto laterale con 1 split interno (cucina). Tutto il resto dell'immobile non è dotato di ulteriore sistema di riscaldamento/raffrescamento. L'impianto idrosanitario è ad adduzione diretta dall'acquedotto comunale e il riscaldamento dell'acqua avviene mediante scaldabagno elettrico. Gli impianti ad un prima vista sembrano funzionanti. L'impianto elettrico autonomo possiede quadro elettrico murato vicino all'ingresso; i fili passano internamente alla muratura e la rete di illuminazione, servizi generali, prese, interruttori sono in quantità adeguata per il tipo di esercizio. L'unità è dotata di impianto citofonico posizionato nel disimpegno. Non è stato possibile reperire le certificazioni di regolare esecuzione degli impianti. Il servizio igienico è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca. L'impianto fognario scarica verso la rete pubblica.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE

L'immobile possiede aperture verticali su tre lati: sulla parete con affaccio sul cortile comune, sul corridoio di accesso al cortile e sulla viabilità pubblica. La disposizione dei vani è così

strutturata: soggiorno, camera 3 e camera 4 rivolte a nord-est, cucina e soggiorno verso sud-est, mentre servizio igienico, cucina, camera 1 e camera 2 sono rivolte verso sud-ovest.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE

L'immobile risulta ubicato nella zona centrale di Iglesias, realizzato su un'area a morfologia pianeggiante in una zona caratterizzata perlopiù da unità immobiliari a carattere residenziale. Nelle vicinanze dell'immobile sono presenti alcuni esercizi commerciali di base; l'area consente una buona accessibilità ai servizi pubblici presenti nelle vicinanze e ai collegamenti di trasporto pubblico.

CONFINI

L'immobile (subalterno 9) risulta essere parte di un fabbricato su più livelli realizzati interamente fuori terra. Esso risulta essere confinante rispettivamente:

- NORD: altra proprietà;
- SUD: area comune di pertinenza;
- OVEST: area comune di pertinenza;
- EST: viabilità pubblica.



2.4.

QUESITO N. 4

Nell'atto di pignoramento si definisce l'immobile oggetto del procedimento, in particolare:

- casa di civile abitazione al piano 2°, sita in Comune di Iglesias (CA), via Venezia n.24, composta di 8 vani, censita in catasto al F.2, part.387, sub.9, cat. A/2.

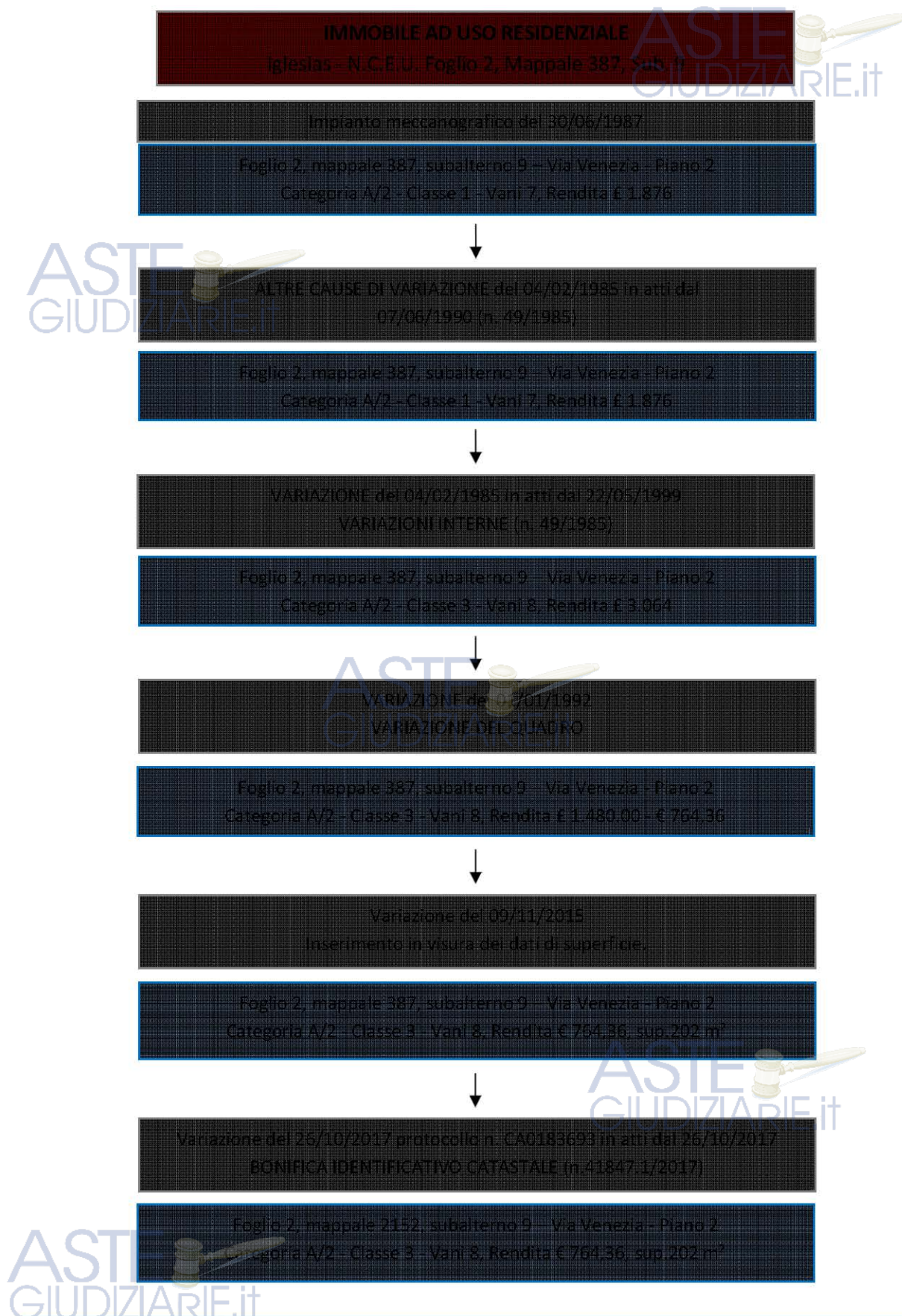
Allo stato attuale, nella visura, l'immobile non presenta gli stessi identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento ma risulta essere censita alla particella 2152 a seguito di Variazione del 26/10/2017, protocollo n.CA0183693, in atti dal 26/10/2017 - Bonifica Identificativo Catastale (n.41847.1/2017).

I dati indicati nella documentazione agli atti possono essere considerati corretti in quanto la particella indicata era identificata con la particella 387 (presente nell'atto di pignoramento) sino al 25/10/2017. Durante le operazioni peritali di verifica, si è potuto attestare che l'immobile è ubicato al piano secondo del maggior fabbricato come correttamente individuato nella planimetria catastale; ciò indica che la situazione catastale risulta essere aggiornata con lo stato di fatto.

In ogni caso la variazione dell'identificativo catastale non pregiudica la corretta individuazione dell'immobile. Pertanto è possibile affermare che i dati presenti negli atti dell'esecuzione consentono l'individuazione dell'immobile e la descrizione sintetica ed i dati dei beni contenuti nel pignoramento e gli identificativi catastali corrispondono a quelli attuali. Dall'analisi dei documenti esecutivi agli atti, dalle ricerche catastali e ipotecarie del bene in oggetto effettuate dal sottoscritto C.T.U., si è rilevato che l'immobile, all'atto di acquisto a favore del debitore XXX XXX(Atto di Compravendita - Rep. n.34882/5837 del 18/11/1985, trascrizione del 13/12/1985, Registro Particolare 16841, Registro Generale 22866), risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Iglesias:

- Foglio 2, mappale 387, sub. 9, sezione G, Via Venezia, piano secondo.





2.5.

QUESITO N. 5

In data 02/06/2020 e 03/05/2021 il sottoscritto C.T.U. effettuava accesso presso l'Agenzia del Territorio competente, al fine di verificare ed acquisire tutta la documentazione catastale riguardante l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva. Dall'analisi della documentazione si sono potute trarre le seguenti conclusioni:

STATO	DESCRIZIONE
✓	Gli identificativi catastali (visura immobile) della proprietà sono corretti e congrui con i dati contenuti nella documentazione agli atti (pignoramento) e rispetto alla situazione reale. Si rileva semplicemente un aggiornamento del numero di mappale per effetto di variazione del 26/10/2017 protocollo n.CA0183693 in atti dal 26/10/2017 mediante bonifica identificativo catastale (n.41847.1/2017). Il soggetto intestato è XXX così come agli atti.
✓	L' estratto di mappa relativo al fabbricato (mappale 2152 al foglio 702 al N.C.T.) e comprendente tutto il corpo di fabbrica con annessi altri volumi, appare essere coerente con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U..
✗	La planimetria catastale è coerente con lo stato di fatto rilevato dal medesimo C.T.U., in occasione del sopralluogo effettuato presso l'immobile. Vi è però una difformità in relazione all'altezza utile dichiarata in atti pari a 3,00 m rispetto a quella media rilevata nell'immobile pari a 3,06 m.

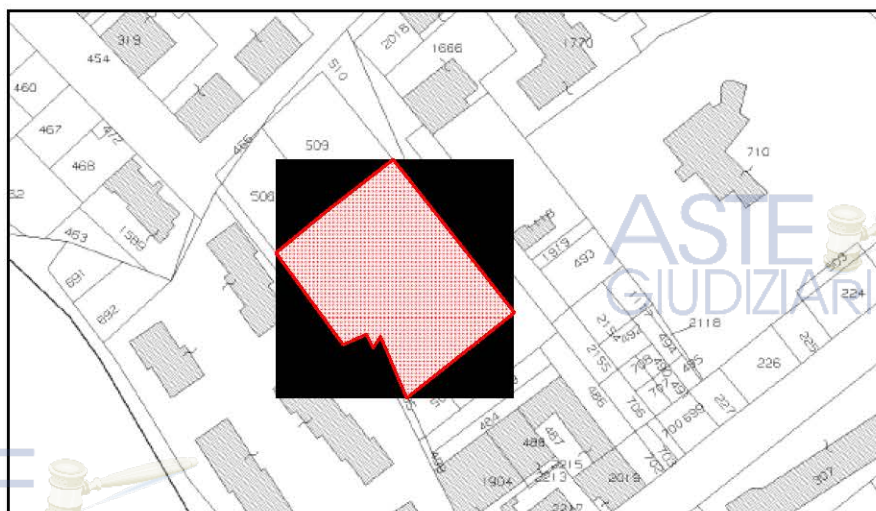


FIGURA 8 - Estratto di mappa catastale. Indicazione della conformazione del lotto

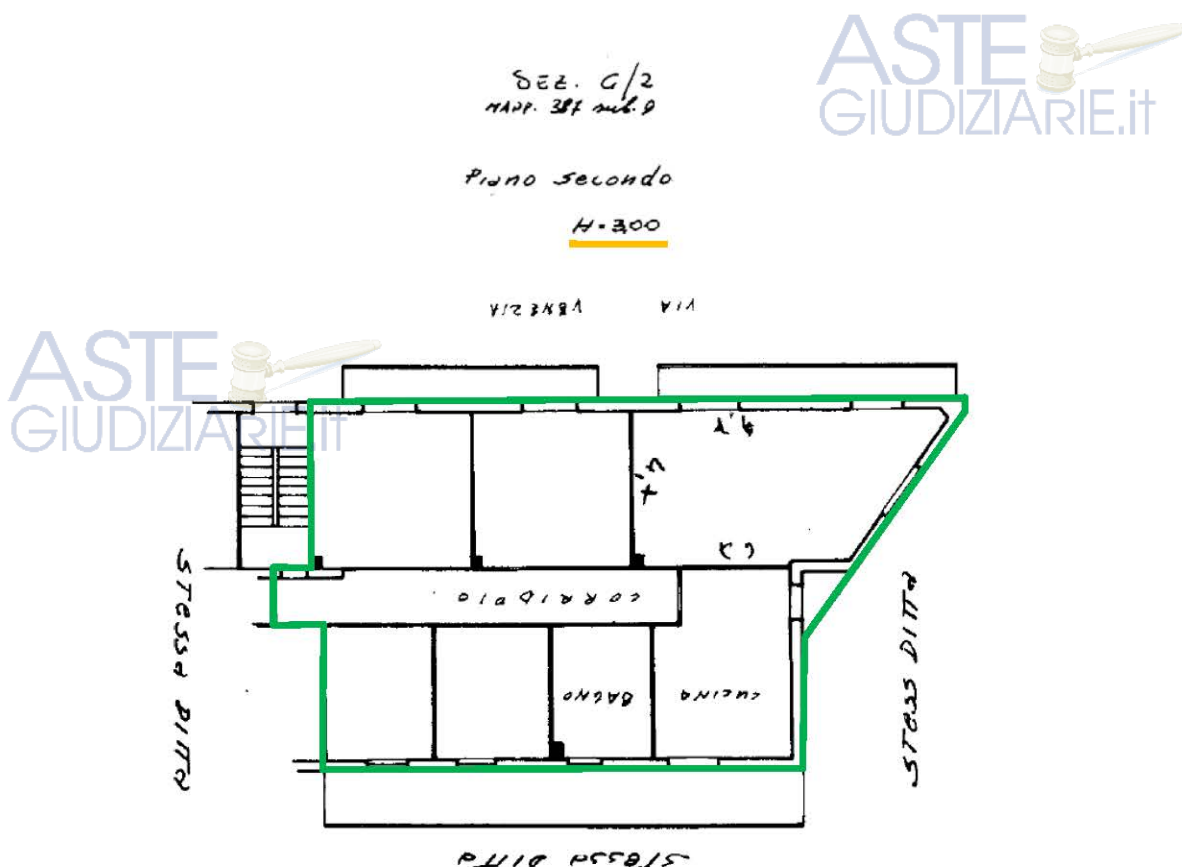


FIGURA 9 - Planimetria catastale con indicazione della sagoma dell'immobile.

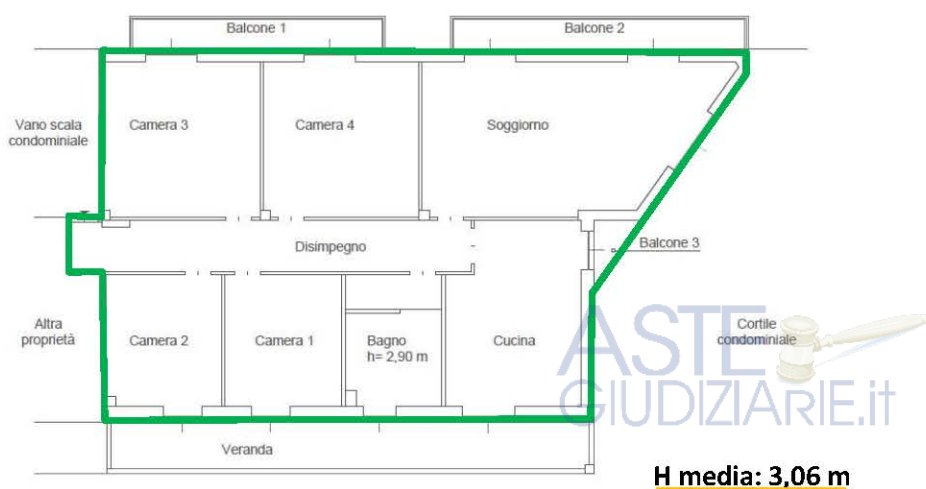


FIGURA 9 - Planimetria stato di fatto con indicazione della sagoma dell'immobile.

2.6.

QUESITO N. 6

2.6.1. DESCRIZIONE DEL CONTESTO



IMMOBILE IGLESIAS, VIA VENEZIA N.24 - PIANO SECONDO

L'immobile (e il relativo fabbricato) insiste su un'area compresa nella Zona Omogenea B (sottozona B2) – Zona di completamento residenziale del Piano Regolatore Generale (P.R.G.)



FIGURA 10 – Fotografia aerea dell'area di ubicazione dell'immobile presso il Comune di Iglesias.
(Anno 2021 – Fonte: Google Earth)

del Comune di Iglesias.

Per tale zona, le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) agli artt. 11 e 16 indicano quanto segue:

PARTE PRIMA

[...]

"Art. 11 LE DESTINAZIONI D'USO

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

[...]

2) Zona B - di completamento residenziale:

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



PARTE SECONDA - CAPO II

[...]

"Art. 16 - Sottozone B1 - B2 - B3 - B4 ⁽³⁾

Il P.R.G., sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti all'indice di fabbricazione e alle tipologie edilizie prevalenti, attribuisce alle sottozone i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria:

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

Le tipologie edilizie sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito; tuttavia al fine di garantire un risultato più omogeneo si prescrivono le seguenti norme:

- un rapporto di copertura nel lotto non superiore a 2/3;
- un'altezza, nel rispetto dei vincoli panoramici vigenti, non superiore a metri 20, per le sottozone B1, a metri 15 per le sottozone B2 e B3, a metri 7,5 per le sottozone B4;
- un distacco minimo di metri 5 dal confine del lotto, ovvero costruzione sul confine del lotto nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile, ad eccezione dei confini con le strade diversamente regolamentati;
- un distacco minimo di metri 10 delle pareti finestrate da qualsiasi corpo di fabbrica;
- nelle zone inedificate o parzialmente edificate, o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
- al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;
- idonea area per parcheggio privato, da convenzionare nella destinazione prima della concessione edilizia, secondo i parametri previsti dalla legislazione urbanistica vigente.

Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare concessione edilizia e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità, ai limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti prospicienti, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà essere contenuta all'interno del perimetro

⁽³⁾ Articolo modificato (in corsivo) con variante adottata con Deliberazione del Commissario Straordinario n°73 dell'8 ottobre 1999 e approvata definitivamente con modificazioni (sottolineate) con Deliberazione del Consiglio Comunale n°46 del 2 agosto 2000.

individuato dal piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili. L'altezza in ogni caso non dovrà superare quella corrispondente alla più frequente dell'isolato.

Gli allineamenti previsti dal P.R.G. devono intendersi fissi; tuttavia, tramite Piano Particolareggiato, può essere imposta una rettifica degli stessi allineamenti in avanzamento o in arretramento al fine di garantire il coordinamento dei fili e la circolazione veicolare nella zona.



FIGURA 11 – Estratto generale della zonizzazione del Comune di Iglesias.

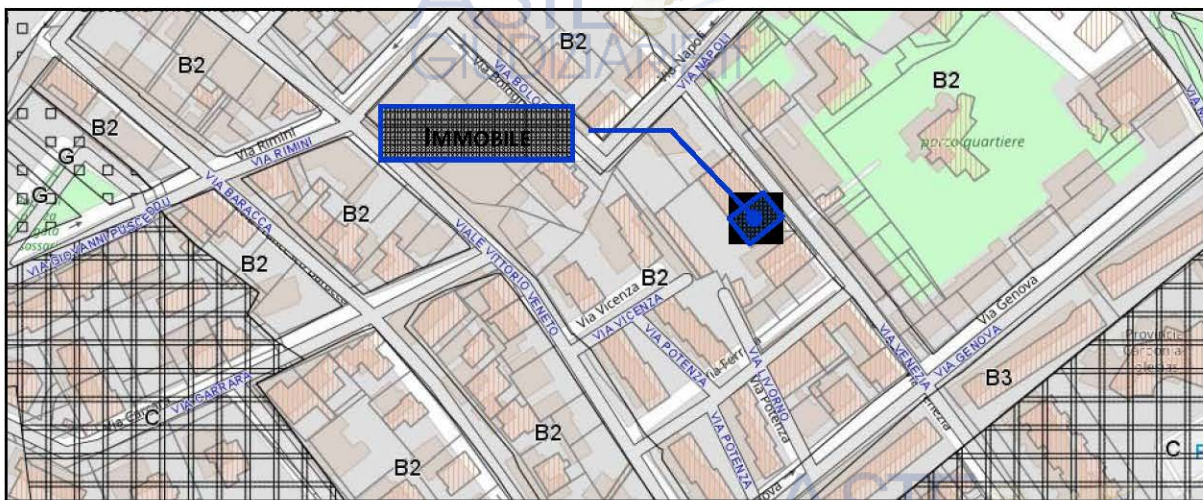


FIGURA 12 – Estratto della zonizzazione del Comune di Iglesias con indicazione immobile.



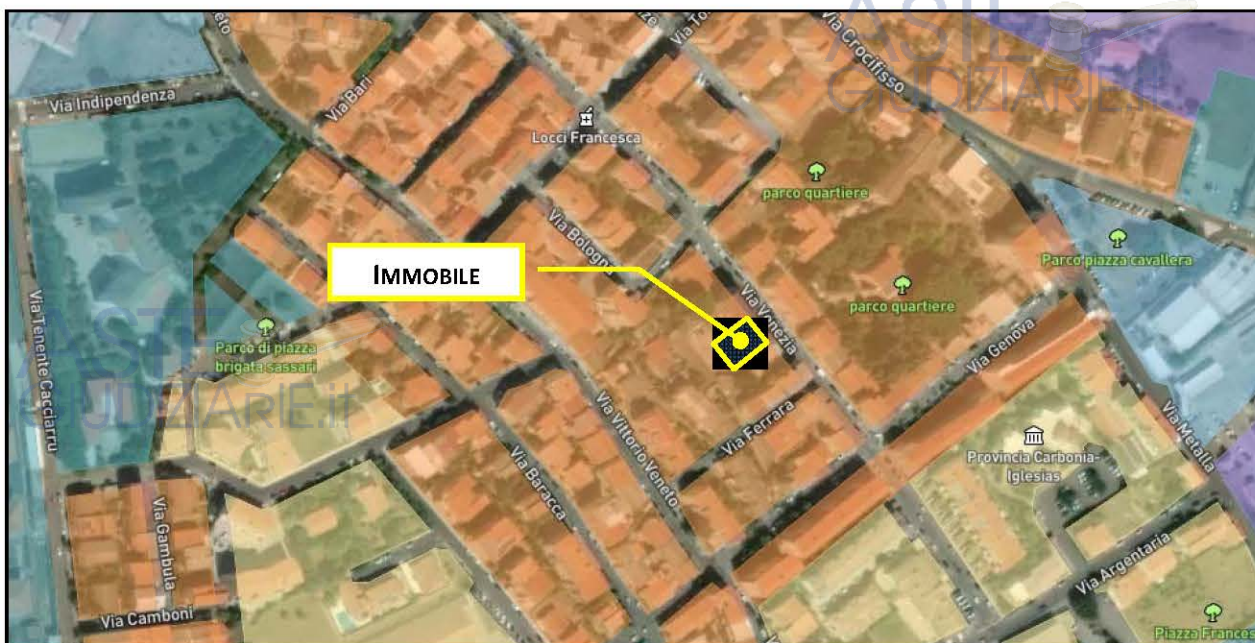


FIGURA 13 – Estratto generale della zonizzazione del Comune di Iglesias con indicazione immobile.

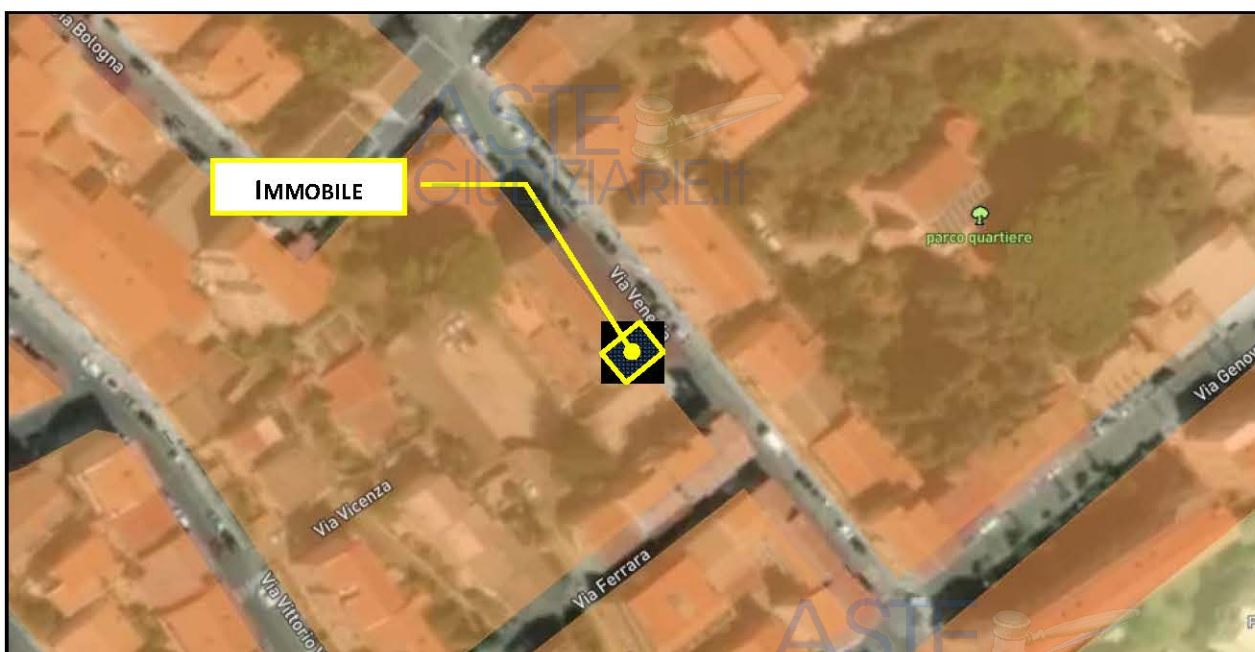


FIGURA 14 – Estratto di dettaglio della zonizzazione del Comune di Iglesias con indicazione immobile.



2.6.2. REGOLARITÀ EDILIZIA

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

Da accesso agli atti effettuato dal sottoscritto C.T.U. in data 15/06/2021, su richiesta trasmessa mediante posta elettronica certificata (P.E.C.) in data 27/04/2021, sono state reperite informazioni tecniche relative al fabbricato. Si premette che tale richiesta è stata inoltrata sia all'Archivio di Deposito del Comune che all'Archivio dell'Edilizia Privata. Al fine di effettuare le necessarie verifiche inerenti la regolarità edilizia dell'immobile si sono estratti i seguenti documenti:

ARCHIVIO DI DEPOSITO

1] Nulla osta del 24/01/1962 - Progetto di magazzini ed abitazione - Via Venezia - Iglesias

a] Elaborati grafici:

Tavola Unica contenente;

- Pianta tipo piano terra, primo, secondo;
- Pianta pilastri e solai;
- Sezioni;
- Prospetti;
- Certificato di abitabilità n.78 del 06/02/1970;

2] Nulla osta del 23/08/1967 - Progetto ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato - Via Venezia - Iglesias

b] Elaborati grafici:

Tavola Unica contenente;

- Pianta piano terra, primo, secondo e terzo (da sopraelevare)
- Sezione;
- Prospetto;

3] Certificato di collaudo del 23/05/1979 - edificio (abitazione / magazzino)

4] Certificato di collaudo del 23/07/1979 - edificio (piano terzo)

5] Concessione edilizia a sanatoria n.141 del 04/09/1985 - Progetto di modifica e ampliamento di fabbricato sito in Via Venezia

c] Elaborati grafici:

Tavola Unica contenente;

- Pianta tipo piano primo, secondo e terzo;
- Pianta piano soffitta;

- Pianta e sezioni posti macchina;
- Sezioni (situazione attuale);
- Sezioni (situazione progetto);
- Prospetti (situazione attuale);
- Calcolo superfici e volumi;



Presso il Comune di Iglesias risulta presente un certificato di abitabilità datato 06/02/1970. Tale certificato non risulta essere stato aggiornato a seguito degli interventi edilizi effettuati successivamente. Sull'immobile non è stata reperita alcuna documentazione inerente i certificati di conformità impiantistici.

ARCHIVIO EDILIZIA PRIVATA

In data 20/07/2021 il Comune di Iglesias trasmette via P.E.C. al sottoscritto comunicazione (che si allega alla presente relazione), a seguito di Istanza Documentale Prot. 18576 del 28/04/2021, secondo cui *"a causa del mancato riordino degli archivi e della genericità sull'indicazione degli atti, senza elementi, precisazioni o specificazioni, non è stato possibile individuare i provvedimenti edilizi da Voi richiesti"*.



2.6.3. ANALISI DI CONFORMITÀ

Dall'analisi degli elaborati progettuali inerenti l'ultimo progetto approvato (Concessione edilizia a sanatoria n.141 del 04/09/1985 per progetto di modifica e ampliamento) e i rilievi effettuati sull'immobile durante il sopralluogo del 22/07/2021, si sono riscontrate le seguenti incongruenze:

Confronto tra la situazione di progetto e la situazione attuale dell'immobile in oggetto

CONFORMITÀ		DESCRIZIONE
NO	SI	
		La distribuzione interna e le superfici utili dei vani presentano delle lievi variazioni; nel servizio igienico è presente un muro divisorio che separa una zona ripostiglio dal resto del vano.
		La porta interna che dal disimpegno consente l'accesso alla cucina è di dimensioni maggiori rispetto a quanto previsto e la porta di accesso alla camera 1 si trova in posizione leggermente differente.
		La aperture verso l'esterno presentano sia come posizione che dimensioni, caratteristiche congrue con quanto riportato negli elaborati grafici di progetto e laddove si siano accertate lievissime variazioni, esse sono comprese sia nelle tolleranze di cantiere (L.R. 23/10/1985, n.23 - Art. 7 bis con relativi aggiornamenti che incrementano dal 2% al 5% il limite di accettabilità al comma 1-ter, Tolleranze edilizie) che nelle tolleranze di misura effettuate su planimetria di progetto con scala 1:100. Si è invece constatato che una finestra del soggiorno possiede una larghezza (2,10 m) ben maggiore rispetto a quanto previsto in progetto (1,60 m). Alla luce del fatto che inequivocabilmente la conformazione delle aperture è comunque quella <u>originaria</u> , per quanto riportato nel L.R. 23/10/1985, n.23 - Art. 7 bis con relativi aggiornamenti che al comma 1-quater afferma che <i>"nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono inoltre tolleranze edilizie le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge"</i> si può asserire che quanto non perfettamente aderente al progetto si ritiene essere compreso nelle tolleranze di legge intese come parziali difformità. Si specifica che l'immobile è dotato di Certificato di abitabilità n.78 del 06/02/1970 emesso a seguito del Verbale di ispezione Tecnico-sanitario del 15/01/1970 con inizio dei lavori effettuato in data 24/05/1967 e portati a termine nel dicembre del 1969.
		L'altezza utile media (3,06 m) rilevata nell'immobile presenta un valore differente da quanto previsto in progetto (3,00 m). Tale differenza non eccede le tolleranze di cantiere (L.R. 23/10/1985, n.23 - Art. 7 bis con relativi aggiornamenti che incrementano dal 2% al 5% il limite di accettabilità al comma 1-ter, Tolleranze edilizie). Si ritiene che l'altezza utile del predetto livello sia quella originaria pertanto si ritiene applicabile, come in precedenza, il comma 1-quater dell'art.7 bis della L.R. n.23 del 23/10/1985. Si sottolinea



		inoltre che nel progetto originario del 1962 a cui è seguito il progetto di ampliamento e sopraelevazione del 1967, veniva indicata come altezza di interpiano 3,04 m. A tali progetti è poi seguito il verbale tecnico-sanitario ed il certificato di abitabilità emesso nell'anno 1970.
	✓	Dalle misurazioni globali dell'immobile realizzate durante la fase di rilievo si sono rilevate delle lievi differenze nella sagoma dell'immobile con particolare riferimento alla parete di tamponamento prospiciente l'ingresso al cortile condominiale e alla parete divisoria che delimita la camera 3 con la proprietà adiacente dello stesso fabbricato. In aggiunta si è riscontrato un incremento della misura dell'aggetto della veranda prospiciente il cortile condominiale in riferimento a quanto previsto. Quest'ultima caratteristica non altera in ogni caso la sagoma del fabbricato e non incide sulle distanze minime dai confini previste per legge. Anche in questo caso si ritiene che la conformazione dell'immobile, così come descritta, sia quella originaria pertanto si ritiene applicabile, come in precedenza, il comma 1-quater dell'art.7 bis della L.R. n.23 del 23/10/1985.

Dall'analisi tecnica effettuata nei Regolamenti Comunali e Leggi/Norme Regionali vigenti, le difformità riscontrate e descritte in precedenza possono essere inquadrate nell'ambito della conformità legislativa, mediante uno studio volto alla definizione della situazione urbanistica descritta nei seguenti articoli:

- **D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia aggiornato al D.Lgs. n. 301 del 2002**

Articolo 3 - Definizione degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- [a] "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - [b] "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
 - [c] "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- (lettera modificata dall'art. 65-bis della legge n. 96 del 2017) [...]



▪ **REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE COMUNE DI IGLESIAS**

PARTE PRIMA

Articolo 11 - LE DESTINAZIONI D'USO

Zona B - di completamento residenziale:

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

PARTE SECONDA - Aree residenziali non comprese nel centro storico

Articolo 14 - LE DESTINAZIONI D'USO

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazione. Sono inoltre consentiti:

- studi professionali e commerciali;
- negozi e pubblici esercizi;
- magazzini e depositi, limitatamente ai soli piani terreni e interrati;
- piccoli laboratori artigianali purché non molesti;
- autorimesse pubbliche e private.

Ove si ravvisi l'opportunità, al fine di realizzare un'equilibrata distribuzione di alcune attrezzature nella città, possono essere consentiti uffici, alberghi, ristoranti, cinema, teatri, locali per il tempo libero, supermercati, case di cura, purché dotati di ampie aree di verde e di parcheggio che garantiscano l'autonoma funzionalità dell'opera nella zona residenziale in cui sono previsti (legge 11 giugno 1971, n°426).

PARTE SECONDA - Aree residenziali non comprese nel centro storico

Articolo 15 - ZONE OMOGENEE

Il P.R.G. suddivide le aree residenziali in due classi omogenee, ai sensi del D.P.G.R. 9743/271.

1) Zona B: le parti della città e del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali il processo di urbanizzazione rappresenta uno stato di fatto. La zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3, B4.

PARTE SECONDA - Aree residenziali non comprese nel centro storico

Articolo 16 - SOTTOZONE B1 - B2 - B3 - B4

Le tipologie edilizie sono libere purché risultino validamente inserite nel disegno urbano già definito; tuttavia al fine di garantire un risultato più omogeneo si prescrivono le seguenti norme:

- un rapporto di copertura nel lotto non superiore a 2/3;
- un'altezza, nel rispetto dei vincoli panoramici vigenti, non superiore a metri 20, per le sottozone B1, a metri 15 per le sottozone B2 e B3, a metri 7,5 per le sottozone B4;
- un distacco minimo di metri 5 dal confine del lotto, ovvero costruzione sul confine del lotto nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile, ad eccezione dei confini con le strade diversamente regolamentati;
- un distacco minimo di metri 10 delle pareti finestrate da qualsiasi corpo di fabbrica;
- nelle zone inedificate o parzialmente edificate, o risultanti libere in seguito a demolizione, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.



- al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile;
- idonea area per parcheggio privato, da convenzionare nella destinazione prima della concessione edilizia, secondo i parametri previsti dalla legislazione urbanistica vigente.

Nei casi in cui il lotto risulti già edificato con regolare concessione edilizia e sia possibile, in conformità all'indice di edificabilità, ai limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti prospicienti, sopraelevare l'edificio esistente, tale sopraelevazione dovrà essere contenuta all'interno del perimetro individuato dal piano sottostante, al fine di mantenere inalterato l'impianto urbano e di consentire la razionalizzazione dei profili. L'altezza in ogni caso non dovrà superare quella corrispondente alla più frequente dell'isolato.

Gli allineamenti previsti dal P.R.G. devono intendersi fissi; tuttavia, tramite Piano Particolareggiato, può essere imposta una rettifica degli stessi allineamenti in avanzamento o in arretramento al fine di garantire il coordinamento dei fili e la circolazione veicolare nella zona.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 284/2018 R.G.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



2.6.4. SANABILITÀ

Alla luce delle problematiche riscontrate ed esposte nel paragrafo dedicato all'analisi di conformità (par. 2.6.3.), si può asserire che l'immobile si trovi in parziale difformità delle norme prescritte dai regolamenti vigenti.

In ogni caso si dichiara che sussistono le condizioni tali da garantire la possibilità di effettuare la regolarizzare le difformità.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ

Considerando nel complesso le difformità riscontrate nell'immobile ed effettuate tutte le necessarie verifiche di natura tecnico-urbanistica, si afferma con sufficiente grado di sicurezza che al fine di procedere alla regolarizzazione della situazione tecnico-urbanistica del bene in oggetto sia necessaria la presentazione di una pratica per mancata comunicazione di opere interne o mancata S.C.I.A. in accordo con l'ufficio tecnico del Comune. In particolare si ritiene applicabile l'art. 14 o l'art. 15 della L.R. n. 23 del 1985 e successivi aggiornamenti:

Art. 14. Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa

1. *La realizzazione degli interventi edilizi previsti dall'articolo 10-bis, comma 1, lettere a), b), d), e), j), e j-bis) [44], in assenza di SCIA o in difformità da essa, comporta, salvo quanto previsto al comma 6, l'applicazione di una sanzione pecuniaria di euro 1.000 qualora le opere eseguite siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento dell'accertamento della violazione. La sanatoria è condizionata alla presentazione della documentazione prevista dall'articolo 10-bis, comma 2, al pagamento della sanzione prevista e al pagamento degli oneri di costruzione ove dovuti.*
2. *Negli stessi casi di cui al comma 1, prima dell'accertamento dell'esecuzione delle opere in assenza di SCIA o in difformità da essa, può essere trasmessa una comunicazione di mancata SCIA corredata di tutti gli elaborati previsti dall'articolo 10-bis, comma 2; in tal caso la sanatoria è condizionata al pagamento di una sanzione pecuniaria di euro 500 e al pagamento degli oneri di costruzione ove dovuti. Fatta salva l'applicazione dell'articolo 7-ter, comma 6, la SCIA, spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta l'applicazione di una sanzione di euro 250.*
3. *Nel caso di opere eseguite in assenza dei presupposti legittimanti la SCIA o nel caso di opere rientranti nella disciplina della SCIA, ma non conformi alla disciplina urbanistica*

ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento, si applicano le sole sanzioni previste dagli articoli 6 e 7.

4. Se le opere sono eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa su immobili comunque vincolati da norme statali e regionali, si applicano le misure sanzionatorie previste dalle vigenti disposizioni che, nel solo caso di sanzioni pecuniarie, si sommano alla sanzione di cui ai commi 1 e 2.

5. Se le opere sono eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale, la sanzione pecuniaria di cui ai commi 1 e 2 non si applica.

Nei casi di SCIA di cui all'articolo 10-bis, comma 1, lettere c), f), g), h) e i), le sanzioni per opere eseguite in assenza e/o in difformità dalla SCIA sono quelle previste dalle vigenti disposizioni per le opere eseguite in assenza e/o in difformità dal permesso di costruire.

o in alternativa:

"Art. 15. Interventi di edilizia libera

1. Nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica e delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo edilizio:

a) interventi di manutenzione ordinaria, inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni legislative nazionali;

b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;

c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;



d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica, artigianale, industriale e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) installazione di serre mobili stagionali e piccoli loggiati amovibili di superficie non superiore a 30 mq entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

f) interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette;

g) interventi volti alla realizzazione di recinzioni prive di opere murarie, di barbecue con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc;

h) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni delle aree pertinenziali degli edifici esistenti, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;

i) installazione di elementi di arredo negli spazi esterni delle unità immobiliari e nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti;

j) realizzazione di aree ludiche senza fini di lucro o destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;

j-bis) interventi edilizi di qualsiasi natura che non prevedano la realizzazione di volumetrie all'interno delle aree cimiteriali;

j-ter) gli interventi d'installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kw;

j-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A di cui al decreto assessoriale 20 giugno 1983, n. 2266/U (Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei comuni della Sardegna).

2. Nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione dell'avvio dei lavori, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo edilizio:

a) interventi di restauro e risanamento conservativo che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;

b) interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;

c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportano la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;

- d) interventi di risanamento dall'amianto;
- e) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a centoventi giorni;
- f) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze eccezionali, contingenti e temporalmente determinate, anche di durata superiore a centoventi giorni, tali da poter essere rimosse immediatamente alla cessazione della necessità;
- g) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
- h) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;
- i) interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;
- j) muri di cinta e cancellate;
- j-bis) realizzazione di manufatti accessori con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc;
- j-ter) installazione di cartellonistica stradale, anche pubblicitaria e realizzazione di cavalcavias;
- j-quater) interventi di demolizione senza ricostruzione;
- k) l'installazione di allestimenti mobili di pernottamento e di pertinenze ed accessori funzionali a strutture esistenti e legittimamente autorizzate destinate all'esercizio dell'attività ricettiva all'aria aperta nel rispetto delle condizioni di cui all'articolo 6, comma 4-bis della legge regionale 14 maggio 1984, n. 22 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive);
- l) l'installazione all'interno di specchi acquee demaniali di natanti, imbarcazioni, chiatte galleggianti o altre strutture al servizio della nautica destinate a finalità turistiche o turistico-ricettive a condizione che gli allestimenti non determinino il permanente collegamento con il terreno o il fondale e gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano di facile rimozione;
- m) la realizzazione delle strutture di interesse turistico-ricreativo dedicate alla nautica che non importino impianti di difficile rimozione, destinati all'ormeggio, alaggio, varo di piccole imbarcazioni e natanti da diporto, compresi i pontili galleggianti a carattere stagionale, pur se ricorrente, mediante impianti di ancoraggio con corpi morti e catenarie, collegamento con la terraferma e apprestamento di servizi complementari.

3. L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire per il tramite del SUAPE, ove costituito.
4. Gli interventi di cui al comma 2, lettere d), e), f), k) ed m), compatibili con ogni destinazione di zona, sono sottratti al rispetto dei parametri volumetrici.
5. Per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), b), c), d) e j-quater), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto della normativa antisismica, che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio e indichi i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione.
6. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera f), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da specifica dichiarazione sostitutiva resa dal proponente l'intervento ai sensi del decreto del presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa - Testo A), e successive modifiche ed integrazioni, che asseveri con adeguata e documentata motivazione che le esigenze di installazione delle opere soddisfano le condizioni normativamente previste. Per gli stessi interventi e per quelli di cui al comma 2, lettera e), entro dieci giorni dallo scadere del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere.
7. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 2 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
8. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 6 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500.
9. Salvo sia intervenuta la conclusione del procedimento di irrogazione delle sanzioni, per gli interventi di cui al presente articolo realizzati in data anteriore al 30 aprile 2015, non si

applicano le sanzioni precedentemente previste per l'assenza di titolo edilizio o per la difformità delle opere realizzate, ma le sanzioni di cui ai commi 7 e 8.

Alla luce di quanto esposto non sono necessarie opere al fine di garantire il rispetto delle condizioni di conformità.

In ogni caso si consiglia di chiedere parere all'Ufficio tecnico del Comune di Iglesias al fine di individuare la più idonea tipologia di pratica da trasmettere al momento della richiesta.

2.6.5. COSTI DI SANATORIA

Alla luce di quanto esposto il sottoscritto CTU ritiene che, al fine di procedere con la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'immobile in oggetto, occorra addebitare una spesa di circa € 4.000,00 comprensiva di:

- Parcella del tecnico per la presentazione e accettazione della necessaria documentazione agli uffici competenti;
- Sanzioni, diritti di segreteria ed eventuali oneri concessori da versare al Comune di Iglesias;
- Parcella del tecnico per accatastamento immobile per aggiornamento planimetrico compresi oneri di presentazione pratica all'Agenzia del Territorio.



2.7.

QUESITO N. 7

L'immobile è pignorato per intero e non risulta funzionalmente divisibile al suo interno in quanto, a causa dell'attuale distribuzione dei vani interni, dell'ubicazione degli ingressi e della sua conformazione, un'eventuale modifica volta alla formazione di più unità immobiliari sarebbe eccessivamente complessa dal punto di vista costruttivo, scomoda per ciò che riguarda le caratteristiche di funzionalità ed economicamente onerosa; pertanto si ritiene che per la sua composizione l'immobile possa essere venduto esclusivamente in un unico lotto.

2.8.

QUESITO N. 8

L'immobile risulta pignorato per intero. Si sottopone ad esecuzione forzata per l'espropriazione il diritto di proprietà per la quota di 1/1 spettante a XXX nato a XXX, l'immobile:

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Iglesias in Via Venezia n.24, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 2, mappale 2152 (ex mappale 387), subalterno 9, categoria A/2 (Abitazione popolari), vani 8, piano 2.

Si ritiene che l'immobile possa essere venduto esclusivamente in un unico lotto così come esposto al quesito precedente (par. 2.7).



2.9.

QUESITO N. 9

Dagli accertamenti visivi effettuati, l'immobile risulta essere occupato. Al momento del sopralluogo (22/07/2021), per quanto accertato visivamente e su dichiarazione dello stesso debitore (XXX) e del figlio (XXX), che hanno consentito l'accesso al compendio pignorato, l'immobile ad uso residenziale risulta occupato esclusivamente dallo stesso debitore XXX.

Si dichiara pertanto che il bene oggetto di pignoramento, alla data del sopralluogo effettuato, è occupato dal debitore e di regola è considerato libero al decreto di trasferimento.

2.10.

QUESITO N. 10

L'immobile risulta occupato, come già esposto nella risposta al precedente quesito, dal debitore XXX, nato a XXX, è deceduta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 284/2018 R.G.E.



2.11.

QUESITO N. 11

VINCOLISTICA

Al fine di descrivere compiutamente la situazione urbanistica dell'immobile oggetto della procedura e rispondere adeguatamente ai quesiti posti alla base dell'incarico, è necessario individuare l'eventuale presenza di vincoli che pongano dei limiti e/o delle particolari prescrizioni nell'inserimento di opere edilizie e infrastrutture in queste aree, con l'obiettivo di rendere il più possibile compatibili le attività edificatorie con il contesto nel quale esse si svolgono.

La vincolistica di maggior interesse della Regione Sardegna è stata estratta dalle mappe del Piano Paesaggistico Regionale P.P.R., Mappa delle aree tutelate, Mappe del Piano di Assetto Idrogeologico P.A.I., Mappa di repertorio dei beni identitari 2017 e Mappa dei siti eolici.

Dalla consultazione delle mappe sono state reperite le seguenti informazioni:

- Il fabbricato NON ricade all'interno delle aree alluvionate del P.A.I. (rischio idraulico);



FIGURA 15 – P.A.I. - Rischio idraulico - rischio alluvioni.



- Il fabbricato NON ricade all'interno delle aree alluvionate del P.A.I. (pericolo idraulico);

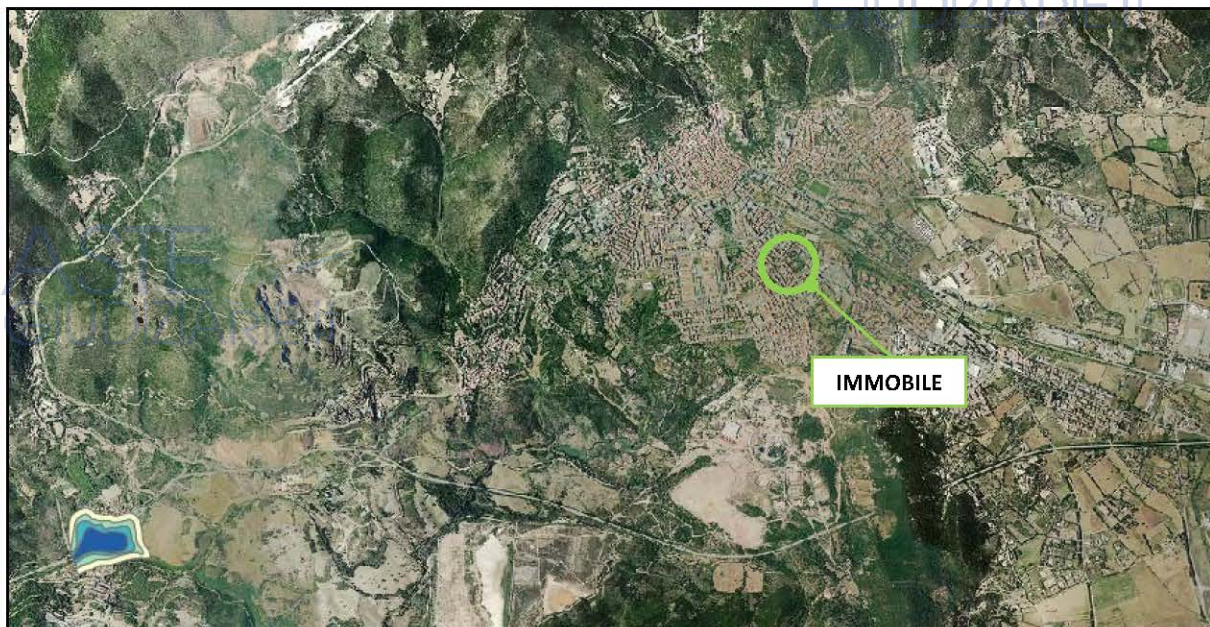


FIGURA 16 – P.A.I. - Pericolo idraulico - pericolo alluvioni.

- Il fabbricato NON ricade all'interno delle aree alluvionate del P.A.I. (pericolo geomorfologico);

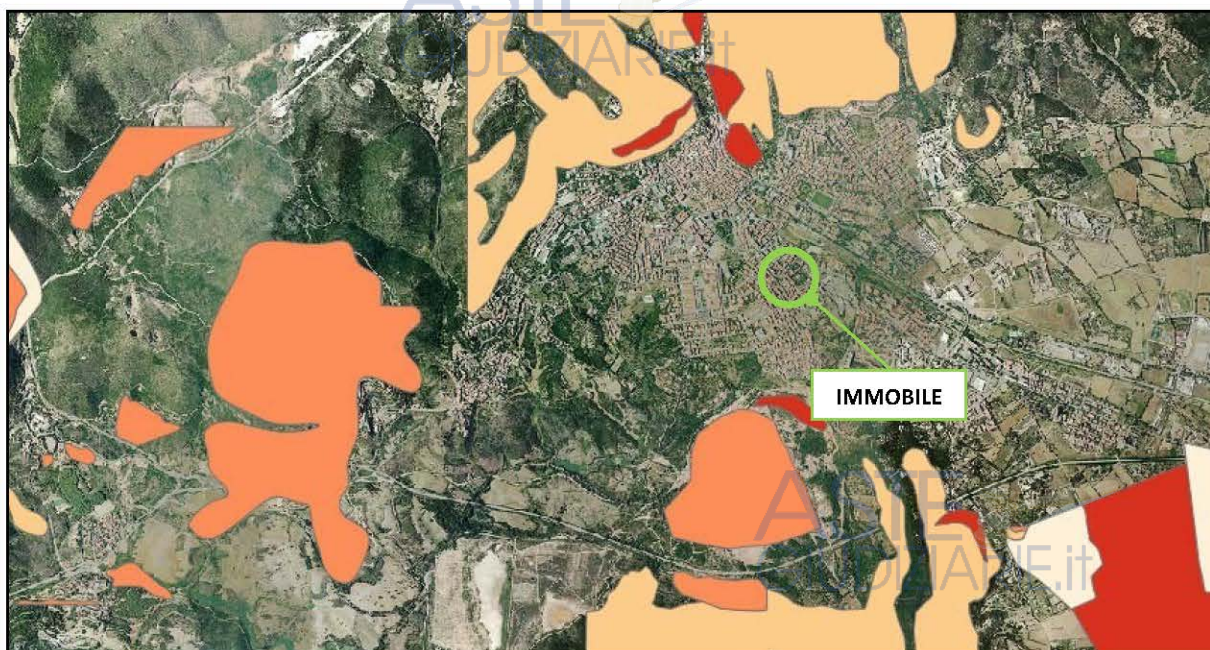


FIGURA 17 – P.A.I. - Pericolo geomorfologico - pericolo frane.



- Il fabbricato NON ricade all'interno delle aree alluvionate del P.A.I. (rischio geomorfologico);

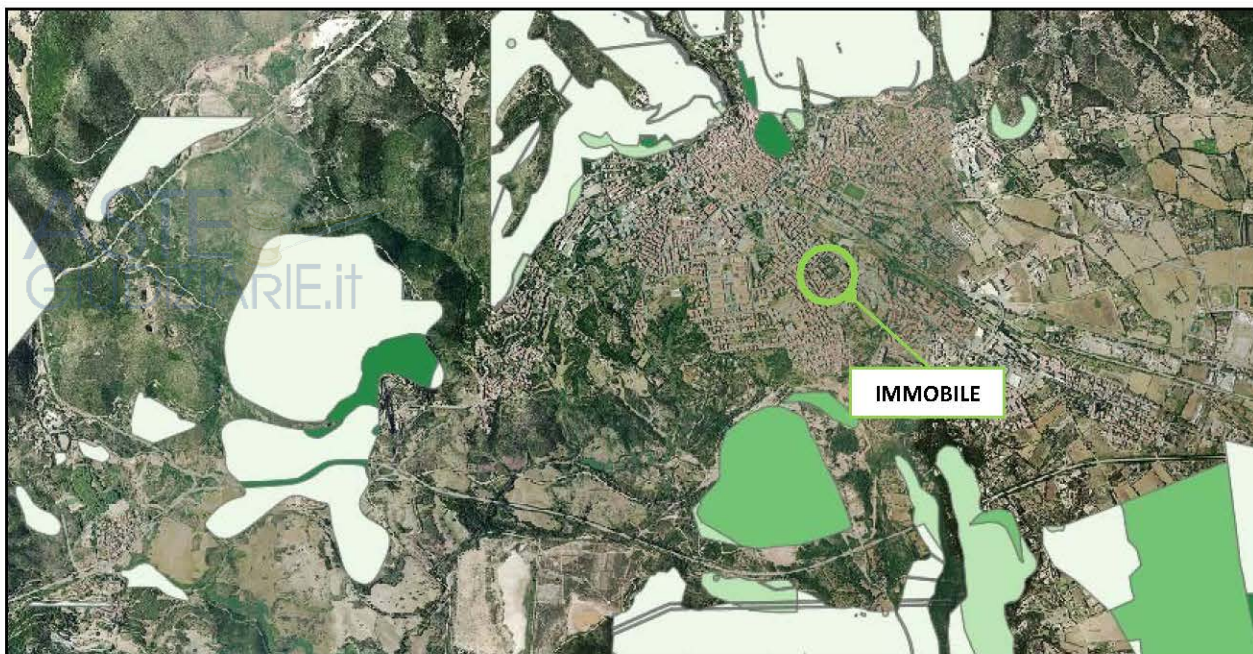


FIGURA 18 – P.A.I. - Rischio geomorfologico - rischio frane.

- Il fabbricato NON ricade all'interno delle aree alluvionate del P.A.I. (art.8 Hi V.09);

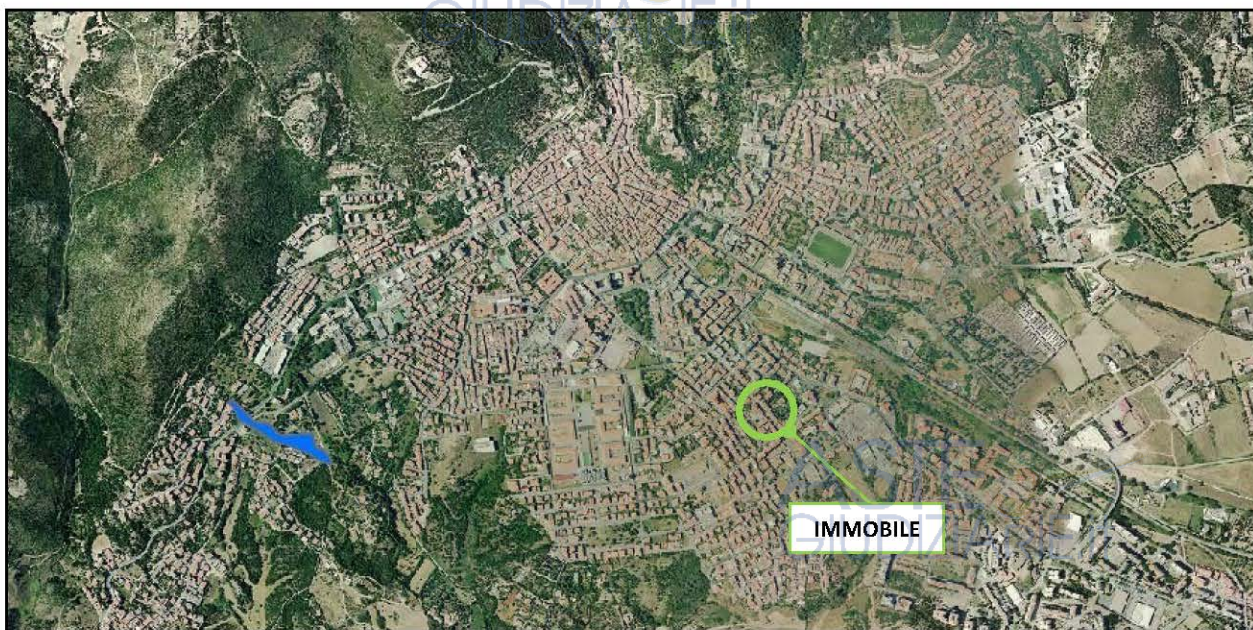


FIGURA 19 – P.A.I. - Art.8 Hi V.09 - pericolo alluvioni art.8.



- Il fabbricato NON ricade all'interno delle aree alluvionate del P.A.I. (art.8 Hg V.09);

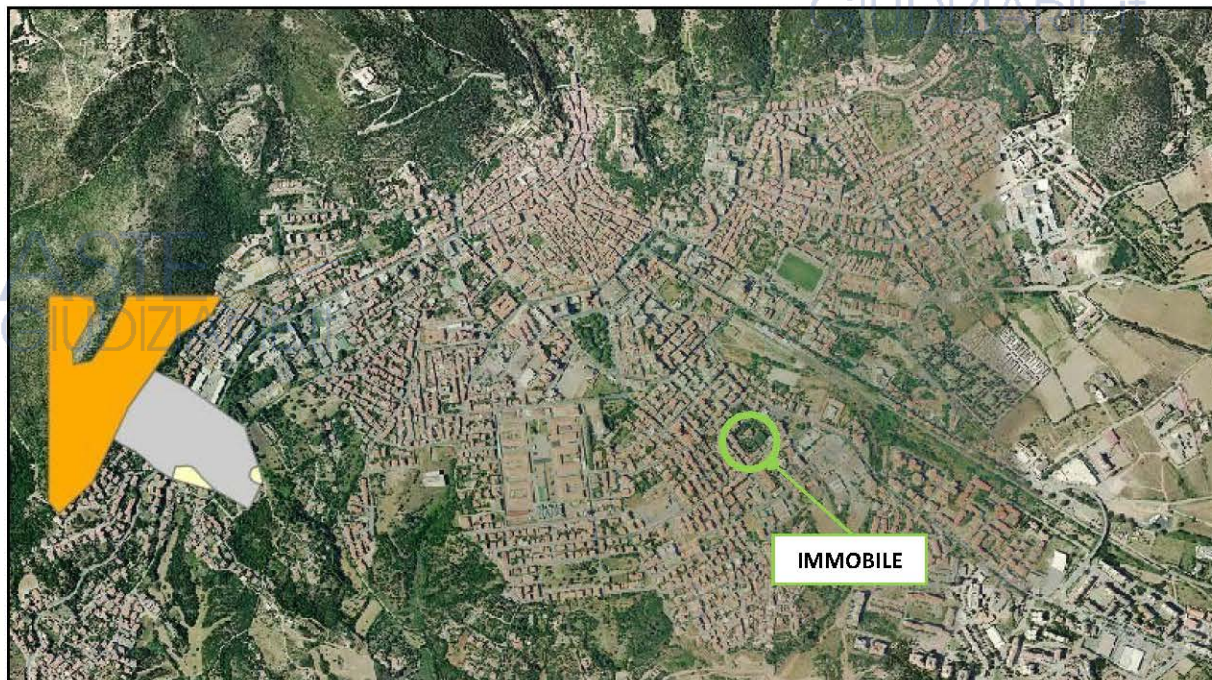


FIGURA 20 – P.A.I. - Art.8 Hg V.09 - pericolo frana art.8.

- Il fabbricato NON ricade all'interno delle aree con beni paesaggistici (art.143);



FIGURA 21 – P.P.R. - Art.143 - Beni paesaggistici.



- Il fabbricato NON ricade all'interno delle aree con beni paesaggistici (art. 142);

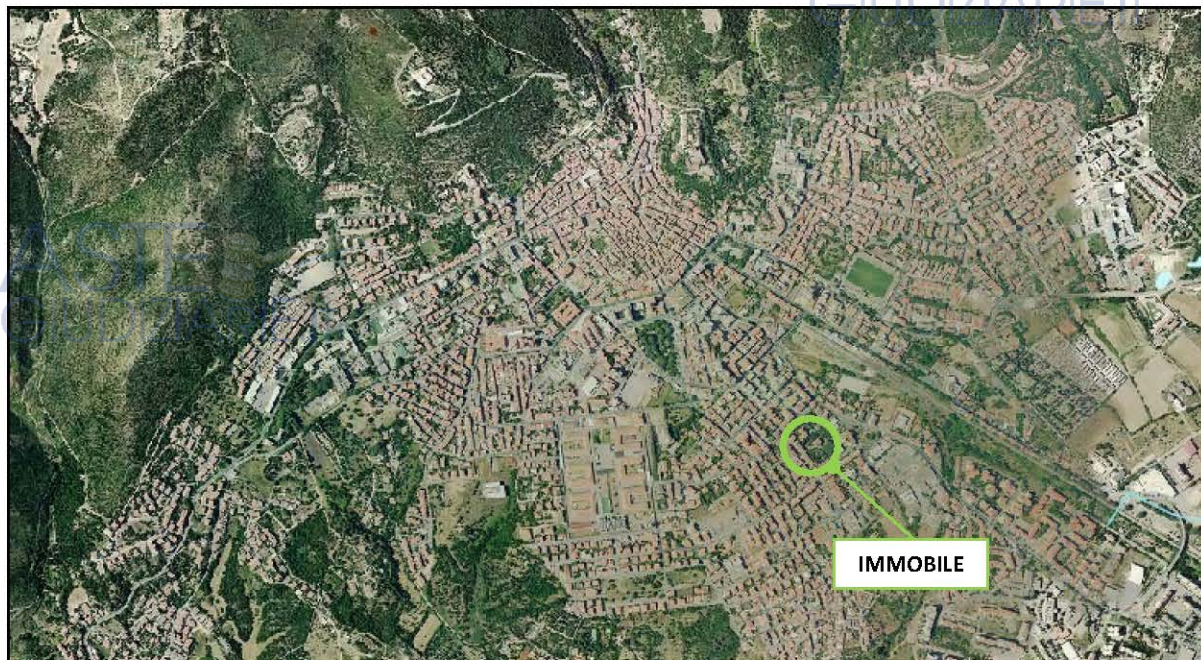


FIGURA 22 – P.P.R. - Art.142 - Beni paesaggistici.

- Il fabbricato NON ricade all'interno delle aree con beni paesaggistici e identitari



FIGURA 23 – P.P.R. - Beni paesaggistici e identitari.



- Componenti insediativi

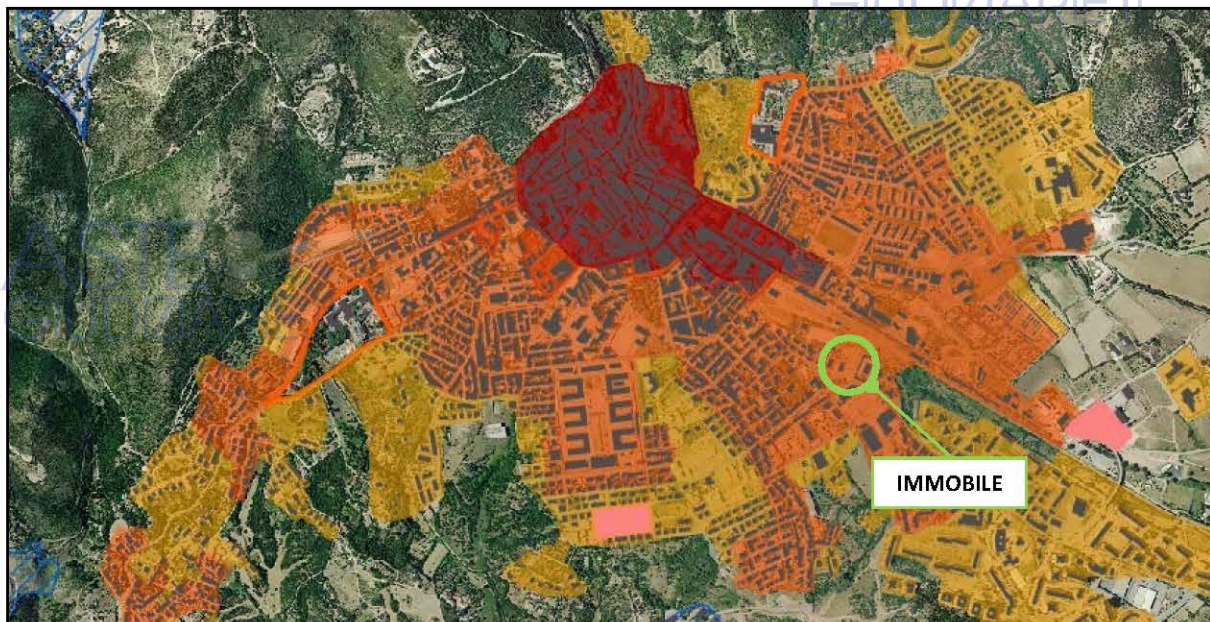


FIGURA 24 – P.P.R. - Edificato e centri urbani

- Ulteriore Mappa consultata ai fini delle verifiche sulla vincolistica è quella del S.I.T.A.P. BENI CULTURALI – Vincolistica D.Lgs. 42/2004. Dalla consultazione di tale mappa, si è accertato che il fabbricato non ricade in aree soggette alla vincolistica artt. 136, 157, 142 comma 1.

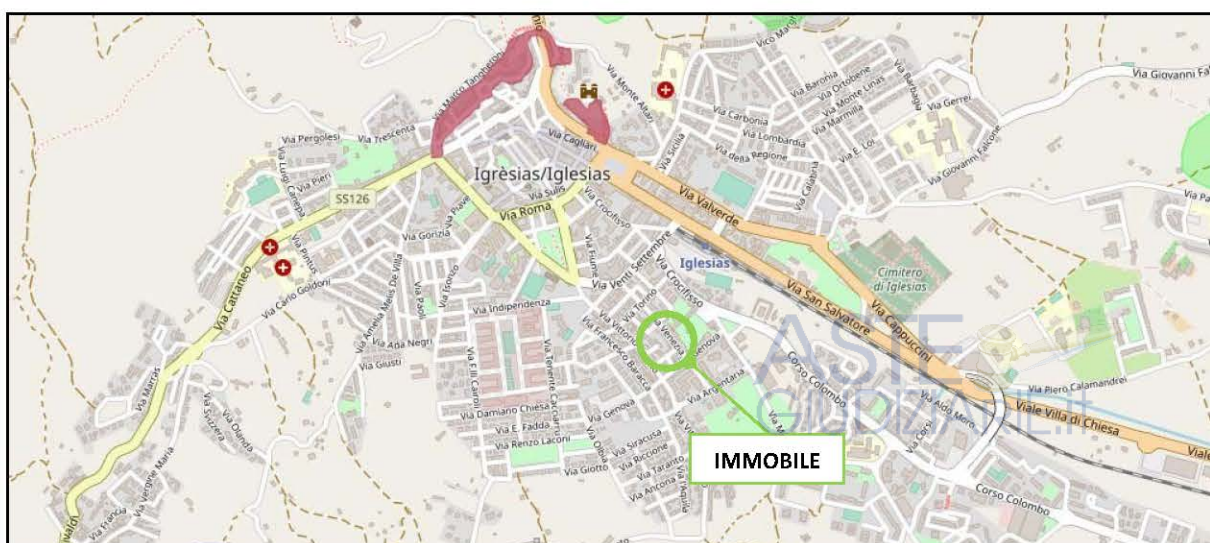


FIGURA 25 – Mappa S.I.T.A.P.. Stralcio mappa vincoli D.Lgs. n.42/2004.



Il fabbricato ricade all'interno delle aree dell'Organizzazione Mineraria e Parco Geominerario storico ambientale come istituito dal D.M. n.265 del 16/10/2001 (G.U. Serie Generale n.265 del 14-11-2001) emesso dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e modificato dal D.M. 08/09/2016.



FIGURA 26 – P.P.R. - Aree produttive storiche.



2.12.

QUESITO N. 12

Dalle verifiche completate si deduce che sul terreno su cui sorge l'immobile in oggetto non è gravato da alcun censo o livello, non si rilevano diritti demaniali o usi civici.

2.13.

QUESITO N. 13

VALUTAZIONE IMMOBILIARE STANDARD

Oggetto della presente relazione è la definizione dello stato catastale, urbanistico, amministrativo e la stima del valore di mercato dell'immobile da peritare secondo gli standard normativi internazionali. Si descriveranno di seguito le modalità e i criteri utilizzati per effettuare la stima del più probabile valore di mercato mediante:

- a) metodo del confronto di mercato in cui la stima avviene per confronto diretto con immobili di caratteristiche tipologiche, costruttive, di localizzazione tra loro paragonabili;
- b) metodo della capitalizzazione del reddito in cui si adottano algoritmi di matematica finanziaria;
- c) metodo del costo basato sulla stima dei costi di realizzazione in funzione degli indici di deprezzamento, dovuto a un processo di progressiva perdita del valore economico;

riportando poi quello che garantisce, per il caso specifico, le maggiori garanzie di attendibilità e coerenza con il valore più probabile di mercato dell'immobile. Il processo di stima è stato affrontato seguendo la struttura sequenziale del presente approccio:

1. Conoscenza del bene da stimare;
2. Determinazione dell'aspetto economico da ricercare;
3. Individuazione delle fonti informative e reperimento dei dati di mercato;
4. Scelta del procedimento maggiormente idoneo per la situazione in oggetto;
5. Definizione dei parametri di calcolo:
 - Rilevazione dei dati e definizione degli oneri e delle spese deliberate gravanti sul complesso oggetto della stima – Oneri, ipoteche, trascrizioni, asservimenti, conformità e altre limitazioni;

- Definizione delle particolarità appartenenti al bene immobile;
- Definizione della consistenza delle superfici dell'immobile mediante applicazione di indici mercantili;
- Definizione degli accessori e/o pertinenze del bene;
- Definizione dei coefficienti correttivi del valore dell'immobile attraverso cui viene effettuata una rivalutazione dell'immobile oggetto di stima per comparazione diretta;
- Definizione dei dati necessari alla stima per capitalizzazione per reddito e dei fattori di apprezzamento/deprezzamento (se si sceglie tale tipo di procedimento);
- Ricerca delle compravendite avvenute su immobili con caratteristiche similari all'immobile oggetto della perizia e ubicato nelle adiacenze dello stesso (se si sceglie tale tipo di procedimento);
- Definizione dei costi di ricostruzione deprezzato mediante computo metrico estimativo (se si sceglie tale tipo di procedimento)

6. Esecuzione dei calcoli;

7. Formulazione del giudizio di stima.

PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO – SINTETICO/COMPARATIVO

La stima risulterà funzione di:

- Particolarità, cioè tutti gli elementi peculiari che possono incidere in aumento o in detrazione sulla valutazione dell'immobile;
- Consistenze, per il calcolo delle superfici con riferimento a coefficienti mercantili;
- Accessori, per l'indicazione delle eventuali pertinenze dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore probabile (medio) dell'immobile si basa su prezzi di mercato raccolti e sulle stime di riferimento fornite principalmente dalla consultazione degli atti notarili di compravendita depositati presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare del Catasto.

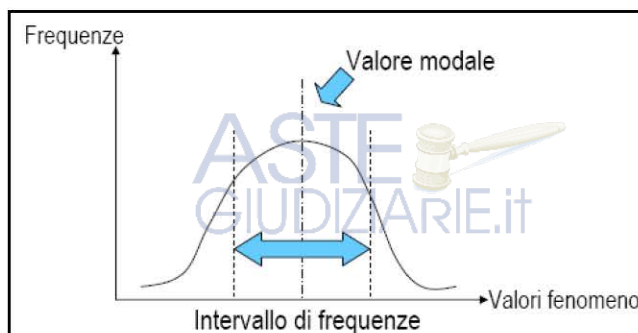


FIGURA 27 – Schema del procedimento di stima diretto.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La valutazione verrà condotta a partire dall'individuazione del reddito che l'immobile può produrre in funzione dei fattori di apprezzamento/deprezzamento. Tale procedura di stima si esplica con la determinazione di due entità fondamentali: il reddito medio annuale del bene in oggetto di stima e il saggio di capitalizzazione in funzione dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile.

STIMA PER COSTI DI REALIZZAZIONE

Stima del costo di acquisto del terreno e del costo di costruzione per realizzare un bene alternativo in grado di fornire analoga utilità. Si terrà conto degli indici ISTAT sul costo della vita e ridotto di una quota afferente il corrispettivo in base al deprezzamento dell'edificio.

CRITERIO DI STIMA SCELTO**STIMA DIRETTA – SINTETICO/COMPARATIVA**

La valutazione del valore di mercato dell'immobile verrà effettuata seguendo le indicazioni dell'International Valuation Standard (IVS). In particolare, l'approccio adottato per stimare il valore del presente immobile è il Market Approach ovvero il metodo del confronto di mercato. Il metodo del confronto è un procedimento di stima del valore dell'immobile che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili all'immobile oggetto di stima e compravenduti di recente. Il valore così ricavato deriva da indagini sul segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, sulla rilevazione di dati di mercato attraverso fonti certe ed attendibili, dal confronto tra immobili simili tramite una procedura sistematica di comparazione basata sulle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili stessi. Gli immobili di confronto sono scelti dopo un'attenta ricerca di compravendite recenti all'interno del segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima e i relativi dati sono stati reperiti attraverso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.



RICERCA REALI COMPRAVENDITE

Per il Comune di Iglesias, al foglio 2, categorie A/2 – A/3 sono risultate 77 potenziali compravendite (1602 stock immobiliare) nel periodo compreso tra il 22/08/2019 al 22/08/2021. Da analisi della ricerca effettuata si sono individuate, dopo molteplici tentativi, le “potenziali” trascrizioni maggiormente utili al fine di procedere all’elaborazione dei dati. Sono state individuate n.5 compravendite di immobili siti nella stessa zona del subject e con caratteristiche “potenzialmente” simili. Successivamente sono state esaminate le compravendite in maniera approfondita da cui è emerso che n.2 compravendite (atti B-C) riguardano immobili che presentano particolarità costruttive che non consentono una perfetta comparabilità e invece n.3 compravendite (atti A-D-E) di immobili direttamente comparabili, seppur ciascuno con le relative differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Pertanto il sottoscritto ha ritenuto di procedere con l’analisi di questi ultimi immobili in quanto le caratteristiche risultano più simili all’immobile oggetto di pignoramento.

	N. Atto	Data	Notaio	C.Cat. / Qual.	Fg/Part	Indirizzo
A	Rep. 2621 Racc. 2209	16/12/2020	PIRAS VANESSA	A/2 Abitazione di tipo civile	Foglio 2 Particella 372	PIAZZA G. CAVALLERA N. 1

	N. Atto	Data	Notaio	C.Cat. / Qual.	Fg/Part	Indirizzo
B	Rep. 60623 Racc. 33144	22/04/2021	RICETTO ENRICO	A/2 Abitazione di tipo civile	Foglio 2 Particella 434	VIA TORINO N. 33

	N. Atto	Data	Notaio	C.Cat. / Qual.	Fg/Part	Indirizzo
C	Rep. 2457 Racc. 2066	04/09/2020	PIRAS VANESSA	A/2 Abitazione di tipo civile	Foglio 2 Particella 315	VIALE VITTORIO VENETO N. 71

	N. Atto	Data	Notaio	C.Cat. / Qual.	Fg/Part	Indirizzo
D	Rep. 2359 Racc. 1976	18/06/2020	PIRAS VANESSA	A/2 Abitazione di tipo civile	Foglio 2 Particella 1671	VIA XX SETTEMBRE N. 7

	N. Atto	Data	Notaio	C.Cat. / Qual.	Fg/Part	Indirizzo
E	Rep. 37503 Racc. 22415	17/12/2020	LAMBERTO CORDA	A/2 Abitazione di tipo civile	Foglio 2 Particella 301	VIA TORINO N. 21

Dati costi compravendite immobiliari mediante servizio dedicato ⁽⁴⁾ :	
Numero:	46240/2021
Descrizione ed indirizzo dell'immobile di riferimento	
Comune:	Iglesias
Cap:	09016
Indirizzo:	Via Venezia n.24
Descrizione:	Perizia Tribunale Procedimento n.284/2018
Riferimenti catastali	
Comune:	Iglesias
Foglio:	2
Particella:	2152 (ex 387)
Subalterno:	9

Prezzo di mercato e caratteristica	Comp. A	Comp. D	Comp. E	Subject
Prezzo di mercato - PRZ [€]	91.000,00	105.000,00	75.000,00	-
Data - DAT [mesi]	8	14	8	0
Superficie principale - S1 [m ²]	123,0	114,0	129,0	199,0
Cortile - CORT1 [m ²]	0,0	17,90	0,0	85,0
Balconi/Veranda < 25 mq - BAL1 [m ²]	6,0	20,0	3,0	25,0
Balconi/Veranda > 25 mq - BAL2 [m ²]	0,0	0,0	0,0	18,0
Parcheggio - PARCH [m ²]	0,0	15,0	0,0	0,0
Cantina - DEP [m ²]	0,0	0,0	0,0	0,0
Servizi igienici - SI [n]	2	2	1	1
Agibilità [0 Esiste - 1 Non esiste] - AG	0	1	0	0,75
Stato manutenzione - STM [1-3]	3	4	2	2

Superficie comm. immobile [m ²]	125,00	129,00	130,00	217,00
---	--------	--------	--------	--------

⁽⁴⁾ Per la ricerca automatizzata delle compravendite si è utilizzato il sito dedicato: www.stimatrixcity.it

**Comparabile A:**

L'immobile risulta edificato precedentemente al 01/09/1967 ed è stato oggetto di intervento di manutenzione per diversa distribuzione degli spazi interni; D.U.A. del 17/10/2020, protocollo n.37070; zona urbanistica B. Esso è costituito da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo, antibagno, due bagni, ripostiglio, disimpegno, due camere. L'immobile è dotato di un balcone. È presente l'agibilità emessa in data 29/10/2020 e l'Attestato di Prestazione Energetica in classe F. L'unità non possiede impianto ACS ma solo di riscaldamento con caldaia.

Comparabile D:

L'immobile risulta edificato con concessione edilizia n.4 del 20/01/2000 e variante del 2001; zona urbanistica B. Esso è costituito da ingresso/soggiorno, cucina, due bagni, disimpegno, tre camere. L'immobile è dotato di due balconi e cortile. È presente agibilità emessa in data 12/06/2020 e l'Attestato di Prestazione Energetica in classe C. L'unità possiede caldaia a condensazione per riscaldamento e ACS.

Comparabile E:

L'immobile risulta edificato precedentemente al 01/09/1967 ed è presente un nulla-osta del 1968; zona urbanistica B. Esso è costituito da cucina, un bagno, ripostiglio, disimpegno, tre camere. L'immobile è dotato di un balcone. È presente l'Attestato di Prestazione Energetica in classe D. L'unità possiede impianto ACS e solamente in un vano è presente la pompa di calore.

	Indice o prezzo
Saggio annuale di valutazione del prezzo	0,000
Rapporto mercantile superficie [S1]	1,00
Rapporto mercantile cortile [CORT1]	0,10
Rapporto mercantile balcone [BAL1]	0,30
Rapporto mercantile balcone [BAL2]	0,10
Rapporto mercantile parcheggio [PARCH]	0,50
Rapporto mercantile cantina [DEP]	0,50
Agibilità [AG]	€ 3.500,00
Servizi igienici [SI]	€ 5.000,00
Stato manutenzione – [STM]	€ 10.000,00



Dall'analisi delle caratteristiche immobiliari del comparabile, sono stati calcolati i prezzi marginali valutati per ogni caratteristica analizzata. Il confronto tra le caratteristiche immobiliari del subject e del comparabile moltiplicato per il prezzo marginale permette l'aggiustamento del prezzo. La somma dei prezzi così ottenuti per ogni caratteristica consente di individuare il prezzo corretto, ovvero il prezzo che avrebbe avuto il subject nel caso in cui fosse stato venduto al posto del [comparabile].

CALCOLO PREZZI MARGINALI	
$P_i(DAT) = PRZ \times \text{Saggio rivalutazione} / (\text{mesi anno } 12)$	
$P_i(S1) = PRZ / (S1 + \text{Somm } \pi_i \times S_i)$	
$P_i(CORT1) = p(S1) \times \text{Rapp. Mercantile Cortile 1}$	
$P_i(BAL1) = p(S1) \times \text{Rapp. Mercantile Balcone 1}$	
$P_i(BAL2) = p(S1) \times \text{Rapp. Mercantile Balcone 2}$	
$P_i(PARCH) = p(S1) \times \text{Rapp. Mercantile Parcheggio}$	
$P_i(DEP) = p(S1) \times \text{Rapp. Mercantile Cantina}$	

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo di mercato e caratteristica	Prezzi marginali (Caratteristica Subject – Caratteristica comparabile A) * P_i		
	Comp. A	Comp. D	Comp. E
Prezzo di mercato PRZ [€]	91.000,00	105.000,00	75.000,00
Data DAT [€]	0,00	0,00	0,00
Superficie principale S1 [€]	43.879,91	49.076,21	40.415,70
Balcone 1 [€]	3.290,99	866,05	3.810,62
Balcone 2 [€]	1.039,26	1.039,26	1.039,26
Parcheggio [€]	0,00	-4.330,25	0,00
Cantina [€]	7.914,74	7.914,74	7.914,74
Servizio igienico [€]	-5.000,00	-5.000,00	0,00
Agibilità [€]	2.625,00	-875,00	2.625,00
Stato manutenzione STM [€]	-12.000,00	-24.000,00	0,00
Prezzo corretto Subject [€]	129.742,78	125.650,13	127.798,21
Divergenza (< 10 %)	3,26 %		

VALUTAZIONE VALORE DI MERCATO

RIEPILOGO CALCOLI		
Unità residenziale		
Via Venezia, 24 - 09016 – IGLESIAS		
Superficie commerciale :	m ²	217,00
Prezzo Medio di riferimento :	(€/m ²)	588,62
Valore Stima :	€	127.730,37

Il valore totale di mercato dell'immobile va inoltre decurtato delle spese relative alla completa regolarizzazione del quadro tecnico-urbanistico. Dall'analisi della conformità dell'immobile effettuata nel capitolo 2.6., si è proceduto alla valutazione dei costi necessari all'adeguamento del bene al fine di renderlo idoneo e congruo nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia:

COSTI REGOLARIZZAZIONE AL FINE DELL'OTTENIMENTO CONCESSIONE IN SANATORIA	
Unità residenziale	
Via Venezia, 24 - 09016 – IGLESIAS	
Costi di adeguamento di natura edilizia, presentazione pratiche e oneri/sanzioni annesse, parcelle, accatastamento, ...	
COSTI COMPLESSIVI	€ 4'000,00

Pertanto il valore dell'immobile, detratte le spese per la regolarizzazione dell'immobile è pari a:

123.730,37 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 284/2018 R.G.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



2.14.

QUESITO N. 14

Da indagine del sottoscritto C.T.U., si è rilevato che l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo non ha amministrazione al livello condominiale ma la conduzione delle attività condominiali è affidata ad una gestione "familiare" in quanto i proprietari degli immobili costituenti il fabbricato hanno legame parentale diretto.

2.15.

QUESITO N. 15

In allegato si trasmette la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.567, secondo comma, c.d.c..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3. CONCLUSIONI

Il valore venale attribuito all'immobile nella sua totalità pari a 123.730,37 € che si arrotonda a:

124.000,00 €

(CENTOVENTIQUATTRO mila, 00 euro)

risulta coerente con l'andamento del mercato attuale con l'avvertenza che lo scenario economico di generale incertezza dovuta alla crisi pandemica in evoluzione potrebbe portare ad un'instabilità generale nella domanda, nell'offerta e nelle quotazioni. Tale valore tiene conto degli oneri necessari alla regolarizzazione delle difformità riscontrate. Si precisa che alla luce delle risultanze emerse in fase di indagine peritale, al fine di regolarizzare la situazione catastale dell'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo ed eliminare ogni incongruenza "durante" le operazioni di vendita, sarebbe opportuno effettuare un aggiornamento sia della situazione edilizio-urbanistica che catastale.

Considerando le caratteristiche del regime di libera e normale compravendita in relazione alla tipologia del bene stimato, è possibile che vi sia un'oscillazione intorno al $\pm 10\%$ del reale di valore di mercato. Le valutazioni comprese in questo intervallo di valori sono comunque da ritenersi attendibili.

Si specifica che l'immobile è pignorato per l'intero (100%)

Il sottoscritto ritiene di aver risposto in maniera esauriente ai quesiti richiesti nell'incarico e con la massima obiettività.

Si rimane comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato per eventuali e ulteriori chiarimenti.

Cagliari, lì 28/08/2021

Il Tecnico Incaricato
(Dott. Ing. PAOLO PUTZULU)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

