

TRIBUNALE DI CAGLIARI

RUOLO DELLE ESECUZIONI

R.ES. 289/2010

Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 289/10 promossa da [REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1 ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI

Il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Flaminia Ielo nominava il sottoscritto Ing. Corrado Boi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 300 sez. B, con studio professionale in Soleminis nella via Della Libertà n° 44/B, Consulente Tecnico di Ufficio nel Procedimento Esecutivo su indicato, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

“visto l' art. 173 bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

1. provveda - prima di tutto - ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'ufficio;

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



immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

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

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

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

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



notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

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

4. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

6. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi

riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40,

comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo

40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono

applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e

la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le

eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa

eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio

1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il

conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi,

cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;



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

8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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



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

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

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

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

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

14. acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il



relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

Dispone, inoltre, che l'esperto:

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

b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la



trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore, nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque 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, nonchè una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it";

f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.”

2 PREMESSA

Letti gli atti inerenti il procedimento e fatte le opportune ricerche preliminari presso gli uffici tecnici Comunali competenti e presso l’Agenzia del Territorio, il sottoscritto C.T.U. procedeva fissando l’inizio delle operazioni peritali il giorno 20 ottobre 2023 alle ore 10:00, presso il bene oggetto di pignoramento situato nel Comune di Gonnosfanadiga (SU) in via Dessì n°39.



2.1 Sopralluogo

In ottemperanza all'incarico affidatogli, il sottoscritto si recava nella data suddetta presso l'immobile oggetto del pignoramento nel Comune di Gonnosfanadiga (SU) in via Dessì n.39, per accertarne la consistenza e le caratteristiche. Al sopralluogo prendeva parte la signora [REDACTED] che consentiva l'accesso all'unità abitativa, oltre al signor [REDACTED].

Il bene oggetto del pignoramento consiste in una civile abitazione distinta in catasto urbano del Comune di Gonnosfanadiga, sezione "F", foglio 1, particella 1302, edificato su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo.

Nel corso dei sopralluoghi sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare.

2.2 Indagini urbanistiche

Il sottoscritto richiedeva all'ufficio tecnico comunale di Gonnosfanadiga (SU) la documentazione presente sull'immobile pignorato, ricevendo copia:
 Concessione Edilizia n. 118 del 20 novembre 1989 e relativi elaborati (all.to1);

3 RISPOSTE AI QUESITI

3.1 provveda - prima di tutto -a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore.

L'informativa per i debitore è stata consegnata a mano in fase di sopralluogo alla signora [REDACTED]

3.2 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;

E' stata verificata la completezza degli atti ed il possesso ultraventennale, è stato inoltre predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all.to 3). E' stata acquisita la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, necessaria per una corretta identificazione del bene, oltre all'estratto di mappa e la visura storica (all.to 4).

E' stato acquisito l'atto di provenienza (all.to 5).

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

E' stata verificata la completezza degli atti ed il possesso ultraventennale, è stato inoltre predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all.to 3).

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



documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

E' stato acquisito l'estratto di mappa, la planimetria catastale e la visura storica per individuare l'immobile oggetto di pignoramento, necessaria per una corretta identificazione del bene (all.to 4).

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

E' stato acquisito l'atto di provenienza ultraventennale (all.to 5).

3.2 e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal

Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

I signori ██████████ risultano coniugati dal 12/04/1980;

3.3 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.);

L'unità abitativa è ubicata nel Comune di Gonnosfanadiga (SU) nella via Dessì n.39, la sua destinazione d'uso è di civile abitazione. E' costituita da due piani fuori terra ed un piano seminterrato. All'unità abitativa si accede per mezzo dell'area cortilizia antistante la via Dessì (all.to 1 foto 1 e 2).

Attraverso un ingresso pedonale si accede ad una scala esterna direttamente comunicante con balcone/veranda, che consente l'accesso al piano rialzato, composto da soggiorno, un disimpegno, una cucina con balcone, un bagno ed una camera, anch'essa con balcone su prospetto posteriore (all.to 1 foto da 3 a 6). Per mezzo di una scala interna si accede sia al piano seminterrato (all.to 1 foto da 13 a 17) e al piano primo (all.to 1 foto da 7 a 12), quest'ultimo si presenta allo stato "grezzo", ed è composto da un disimpegno, due camere e bagno, oltre a due balconi direttamente comunicanti con le camere.

La stessa scala interna consente l'accesso anche al piano seminterrato che risulta allo stato "grezzo" (all.1 foto 7 e 13).

L'intera unità immobiliare è costituita da muratura portante e solai in latero-cemento. Le murature interne del piano terra sono intonacate al civile e tinteggiate con pittura lavabile, così come alcuni ambienti del piano seminterrato, invece al piano primo ed una porzione del piano seminterrato risultano allo stato grezzo. Le facciate risultano anch'esse allo stato grezzo, esclusa la veranda fronte strada. Gli infissi sono in alluminio di colore bianco con relative tapparelle. Il portone d'ingresso, anch'esso in alluminio anodizzato. I pavimenti ed i rivestimenti sono in monocottura. La porta



interna della camera matrimoniale è del tipo tamburata, a battente, gli altri ambienti risultano privi di porte, con la sola controcassa in legno di abete. Le recinzioni sono realizzate con blocchi in calcestruzzo ed i cancelli sono realizzati con struttura in ferro e rete metallica.

4. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Si riscontra che nell'atto di pignoramento – nota di trascrizione R.G. 16643 e R.P. 10543, presentazione n.169 del 14/05/2010, risultano i dati catastali del terreni (C.T. foglio 1 particella 513 e 757) sui quali insiste l'unità abitativa (sez. F, foglio 1, particella 1302), (all.to7).

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

L'unità immobiliare risulta accatastata.



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



2 per cento delle misure progettuali;

L'unità immobiliare risulta in fase di completamento nelle sue finiture interne e nelle opere esterne, è conforme alla Concessione Edilizia rilasciata a meno di piccole varianti sulle partizioni interne e della rampa d'accesso al garage posto al piano seminterrato. Sono presenti delle coperture esterne fatiscenti, non previste in progetto e non sanabili.

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;

Il bene pignorato consiste in un unico immobile e quindi non vendibile in porzioni separate.

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;

L'unità immobiliare risulta pignorato per intero, 1/2 nei confronti del signor ██████████ e per 1/2 nei confronti della signora ██████████

9. accerti se l'immobile è "libero" o "occupato dal debitore e i suoi familiari (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento")

oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo

vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei

creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato

(ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in

vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva

informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di

rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

L'unità immobiliare risulta occupato dai debitori, si è provveduto a verificare presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, eventuali atti registrati, che ha comunicato riscontro negativo (all.to 6).

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

L'unità immobiliare risulta occupato dai debitori.

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



Non risultano vincoli di cui sopra.

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

Non risultano vincoli di cui sopra.

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

Per la determinazione del valore commerciale del bene, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo, in base ai valori di mercato ed agli usi locali, anche in considerazione della facilità di reperimento dei valori di mercato. Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di finitura, ubicazione nel contesto cittadino, grado d'utilità, stato di manutenzione etc. Di tali beni sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo tre anni), ovvero, in mancanza dei primi, i più probabili valori di mercato. Il sottoscritto ha quindi



svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari nonché da riviste e pubblicazioni del settore (Consulente Immobiliare, OMI, Osservatorio prezzi immobili della Camera di Commercio di Cagliari). Generalmente, comunque, può tenersi presente che, relativamente al parametro di valutazione unitario, esiste una scala di valori, nella quale rivestono fondamentale importanza l'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico, sempre per grandi zone insediative di cui si terrà conto nella valutazione specifica del singolo bene.

3.3 Valutazione del bene

Sulla base delle indagini svolte si è constatato che gli immobili ad uso abitazione in quella zona hanno un valore medio di circa 500,00 ÷ 800,00 €/mq; tenuto conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile suddetto si ritiene congruo assegnare nel caso in esame un valore pari a 600,00 €/mq. Il calcolo della superficie commerciale verrà effettuata secondo i criteri dettati dalla norma UNI 10750, secondo la quale verrà conteggiata il 100% della superficie calpestabile, il 100% delle superfici pareti divisorie, il 50% di quelle di confine, 35% balconi, 10% dell'area cortilizia. Di conseguenza, sulla base delle dimensioni verificate durante il sopralluogo avremo:

Superficie lorda	sup.	coeff.	sup. comm.
------------------	------	--------	------------



Superficie P INT.	99,00	mq	0,60	59,40
Superficie PR+P1°	165,00	mq	1,00	165,00
Balconi	46,00	mq	0,25	11,50
Cortile	172,00	mq	0,10	17,20
Totale				253,10 mq

$V_m = 253,10 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 151.860,00 \text{ €}$

Sulla base di quanto detto si ritiene congruo assegnare quale più probabile valore di mercato, a corpo e nelle condizioni in cui si trova l'immobile, 152.000,00 € (diconsi euro centocinquantaduemila /00).

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;

Non risultano spese di cui sopra che gravino sulla unità immobiliare.

4 CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 20 pagine di carta legale e gli allegati di cui al seguente elenco:

- 1 Documentazione fotografica;
- 2 Concessione edilizia n.118 del 20/11/1989;
- 3 Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli;
- 4 Documentazione catastale;
- 5 Atto di provenienza;



Ing Corrado Boi
VIA DELLA LIBERTA', 44B - 09040 - SOLEMINIS
Tel.3400828696
e-mail: boi.cor@tiscali.it



- 6 Certificato Agenzia delle Entrate;
- 7 Nota del verbale di pignoramento;
- 8 Verbale del sopralluogo;
- 9 Certificato anagrafico di stato civile;



Cagliari, febbraio 2026

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Corrado Boi

