

Procedimento: R.G.E. n.300/2023

Nei confronti di [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE dott.ssa Silvia Cocco

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Unità immobiliare a uso civile abitazione

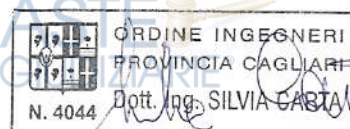
sita a Iglesias via Marmilla n.6 piano 1

(N.C.E.U. foglio 6, particella 398, sub.7)

Cagliari, 17 febbraio 2025

Il CTU

Dott. Ing. Silvia Carta



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 300/2023

Esecuzione Immobiliare iscritta al Reg. Gen. [REDACTED]
[REDACTED], promossa dalla [REDACTED]
[REDACTED] in persona del legale rappresentante ed
elettivamente domiciliata in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] presso lo studio
dell'Avv. [REDACTED] e, sia
congiuntamente che disgiuntamente, [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] che la rappresentano e difendono.

In data [REDACTED] la [REDACTED] ha
stipulato con la [REDACTED], mutuataria e datrice d'ipoteca, e il Signor
[REDACTED], quale garante, un contratto di mutuo, assistito da garanzia
ipotecaria, per l'immobile oggetto di pignoramento di piena proprietà della [REDACTED]
[REDACTED].

contro:

la Sig.ra [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI**

Con l'ordinanza del 25/01/2024 (pervenuta a mezzo PEC in data 30/01/2024) e successivo verbale di giuramento del 08/02/2024 il Sig. Giudice Delegato alle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, nominava la sottoscritta Dott. Ing. Silvia Carta, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 4044 e con studio professionale in Cagliari nella via Rockefeller n° 2, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa su indicata con l'incarico di rispondere ai quesiti specificati nella predetta ordinanza che si riportano di seguito.

- 1) Provveda-prima di tutto- a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e 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 esecuzione 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 erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.
- 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 legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L.47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e

prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;

- 9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e 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 del rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

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

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

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

- 14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di

manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

PREMESSA

Con l'Atto di Pignoramento del [REDACTED] (all.1), trascritto presso l'Agenzia del territorio di Cagliari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari – Reg. Part. N° [REDACTED] (all.2), fu sottoposto alla procedura esecutiva, da parte della [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

il seguente bene immobile:

unità immobiliare a uso civile abitazione, sita nel Comune di Iglesias nella via Marmilla n.6, ubicata al piano secondo mansardato di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra (piano terra e altri due piani fuori terra oltre un piano seminterrato in cui sono presenti garages) e censito al N.C.E.U. al foglio 6, particella 398, subalterno 7, vani 7, classe 2, categoria A/2, superficie catastale mq152 (totale escluse aree scoperte 144mq) e rendita € 560,36.

Quota pari alla piena proprietà.

Una volta individuato il bene il CTU effettuava le seguenti operazioni peritali:

- In data 22/05/2024 il CTU acquisiva, presso il Catasto (tramite il canale telematico Sister) i documenti relativi all'immobile oggetto del pignoramento. In particolare il CTU acquisiva i seguenti documenti: visura storica per immobile (all.3) ed elaborato planimetrico (all.4). La planimetria catastale non risultava scaricabile;
- In data 23/05/2024 trasmetteva al Comune di Iglesias- Ufficio Edilizia privata, a mezzo PEC, la richiesta di accesso agli atti relativi all'immobile oggetto del pignoramento (Prot. n. 24255 del 23/05/2024);
- In data 20/06/2024 il CTU effettuava, presso l'archivio del Comune di Iglesias e previo accordo per le vie brevi per stabilire la data per la visione del fascicolo, l'accesso agli atti e acquisiva solo parzialmente la documentazione relativa al bene oggetto di pignoramento (all. 5,6,7,8,8a,9,10);
- In data 20/06/2024 il CTU si recava, presso il Comune di Iglesias nell'Ufficio Edilizia privata, per conferire con i responsabili del settore in merito all'eventuale

acquisizione della documentazione dall'anno 1985 a oggi non presente nell'archivio in cui si è effettuato l'accesso agli atti. I responsabili del settore comunicavano che non erano stati in grado di istruire la pratica e che avrebbero provveduto a breve;

- In data 20/06/2024 il CTU effettuava un primo sopralluogo nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto del procedimento ed effettuava i primi rilievi fotografici;
- In data 21/06/2024 riceveva dal Comune di Iglesias- Ufficio Protocollo, a mezzo PEC, una nota con la quale si comunicava il riscontro dell'istanza accesso agli atti PG 24255/2004- comunicazione di evasione parziale. Allegata alla PEC la comunicazione di evasione parziale con l'elenco della documentazione acquisita presso il Comune di Iglesias in data 20/06/2024 (Prot. 29550 del 21/06/2024) (all.11);
- In data 21/06/2024 effettuava la prenotazione presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio-SPI per effettuare in presenza, in data 02/07/2024, l'ispezione ipotecaria;
- In data 21/06/2024 effettuava la prenotazione presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio per effettuare in presenza, in data 10/07/2024, la ricerca ed eventualmente acquisire copia della planimetria catastale;
- In data 02/07/2024 richiedeva, presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio-SPI l'ispezione ipotecaria, la copia dell'atto di compravendita e la relativa nota di trascrizione. Il CTU acquisiva l'ispezione ipotecaria (all.12) e la nota di trascrizione dell'atto di compravendita (all.13), l'atto di compravendita non risultava informatizzato;
- In data 09/07/2024 riceveva dal Comune di Iglesias- Ufficio Urbanistica/Edilizia, a mezzo PEC, una comunicazione nella quale si riportava, sulla base delle indicazioni fornite nell'istanza, a seguito delle ricerche effettuate presso gli archivi correnti dell'Ufficio Edilizia, che non è presente alcuna documentazione per l'immobile. Inoltre si riportava che l'Ufficio, a seguito di eventuali maggiori più puntuali informazioni, avrebbe proseguito le ricerche e fornito, nell'eventualità, ogni altra informazione utile in merito. (Prot. n. 32512 del 09/07/2024) (all.14);
- In data 10/07/2024 acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-

Territorio, la copia della planimetria catastale (all.15);

- Nel mese di luglio il CTU contattava, per le vie brevi, l'Istituto Vendite Giudiziarie quale custode giudiziario del bene pignorato (già contattato svariate volte per le vie brevi) per stabilire la data del sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento;
- In data 05/09/2024 effettuava il sopralluogo, alla presenza del [REDACTED] (dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari) e dell'esecutato, all'interno del bene oggetto del pignoramento (verbale di sopralluogo all.16);
- In data 26/09/2024 il CTU chiedeva, al Giudice dell'Esecuzione, una proroga sui termini di consegna dell'elaborato peritale per acquisire gli atti mancanti e procedere alla stesura dell'elaborato peritale;
- In data 01/10/2024 il Giudice dell'Esecuzione accordava la proroga richiesta dal CTU rinviando l'udienza al 18/03/2025;
- In data 07/01/2025 effettuava la richiesta presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio-SPI (tramite il canale telematico Sister) di ispezione cartacea per l'acquisizione dell'atto di compravendita (R. [REDACTED] [REDACTED]);
- In data 07/01/2025 trasmetteva al Comune di Iglesias- Ufficio Edilizia privata, a mezzo PEC, la richiesta di acquisizione del certificato di agibilità non consegnato al momento dell'acquisizione degli altri atti (Prot. n. 797 del 08/01/2025);
- In data 08/01/2025 il CTU acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate (tramite il canale telematico Sister) l'atto di compravendita (R.G. [REDACTED] [REDACTED] (all.17);
- In data 09/01/2025 riceveva dal Comune di Iglesias, a mezzo e-mail, a seguito di contatti per le vie brevi, le modalità di pagamento e acquisizione del certificato di agibilità;
- In data 13/01/2025 riceveva dal Comune di Iglesias- Ufficio Protocollo, a mezzo PEC, il certificato di agibilità e il certificato di collaudo (Prot. 1845/2025 del 13/01/2025) (all.18);
- In data 06/02/2025 trasmetteva all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Iglesias, a mezzo PEC, la richiesta di acquisizione del certificato di residenza

della sig.ra [REDACTED] (proprietaria dell'immobile oggetto di pignoramento), di stato civile e, se coniugata, il certificato di matrimonio (Prot. n. 6525 del 06/02/2025);

- In data 07/02/2025 riceveva dal Comune di Iglesias-Ufficio Anagrafe e Stato Civile, a mezzo PEC, il certificato contestuale anagrafico di nascita, di residenza e di stato civile di [REDACTED] (all.19);
- Il CTU ha elaborato la planimetria dello stato attuale del bene pignorato (all.20).
- Il CTU ha predisposto la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e degli altri dati necessari alla procedura (all.21).

esias N.C.E.U. foglio 6, part. 398, su
cat. mq152 (escluse aree scoperte
550,36

RISPOSTA AI QUESITI

L'immobile pignorato è costituito da un'unità immobiliare a uso civile abitazione, sita nel Comune di Iglesias in via Marmilla n.6, ubicata al piano secondo, mansardato, di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo mansardato, in cui è ubicato l'immobile pignorato, oltre a un piano seminterrato in cui sono presenti garages, sono presenti complessivamente tre unità immobiliari a uso civile abitazione). L'immobile pignorato non ha garage o posto auto. Si accede al bene pignorato da un cancelletto pedonale ubicato nella via Marmilla n.6 e dalla scala condominiale, il fabbricato non è dotato di ascensore.

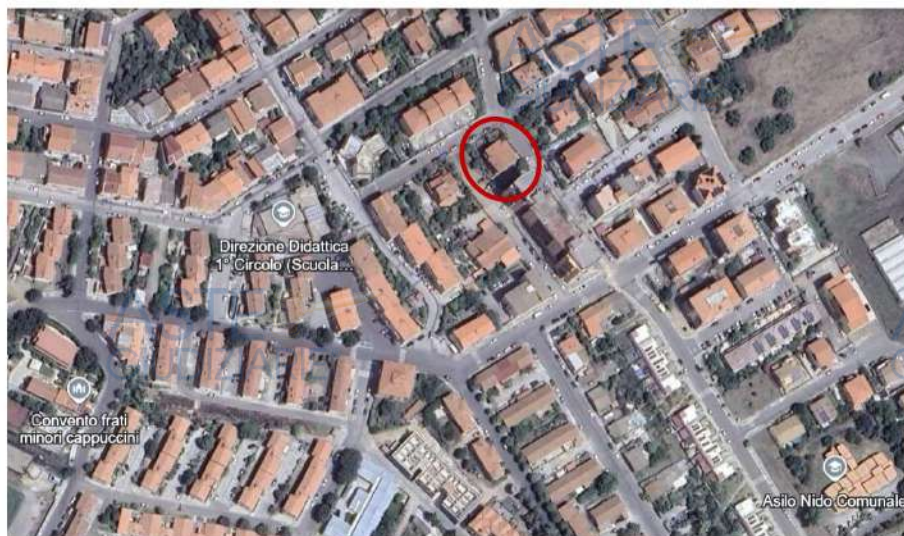


Foto n.1. Via Marmilla n.6- Iglesias.

Ubicazione dell'immobile. In rosso l'unità immobiliare. (immagine da Google Earth).



Foto n.2. Via Marmilla n.6- Iglesias. Prospetto principale.



Foto n.3. Via Marmilla n.6- Iglesias. Prospetto lato via Mandrolisai.



Foto n.4. Via Marmilla n.6- Iglesias. Prospetto lato via Tavolara e posteriore.

QUESITO N° 1

- In data 17/02/2025 il CTU ha inviato, a mezzo pec, [REDACTED] che rappresenta e difende il debitore [REDACTED], la copia dell'informativa per il debitore predisposta dal Tribunale di Cagliari. In occasione del sopralluogo nel bene pignorato il CTU ha comunicato all'esecutata il contenuto della copia informativa per il debitore, l'esecutata ha riferito che stava effettuando alcune valutazioni con [REDACTED]

QUESITO N° 2

a) Il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato (all.22).

b) Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Iscrizioni

Risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca** volontaria per la somma di € 342.794,00, a garanzia di un mutuo di €171.397,00 per la durata di anni 30 concesso con atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di repertorio. Iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari in data [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Piena proprietà di:

unità immobiliare a uso civile abitazione, sita nel Comune di Iglesias nella via Marmilla n.6, ubicata al piano secondo mansardato censito al N.C.E.U. al foglio 6, particella 398, subalterno 7, vani 7, categoria A/2.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento di immobili** dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari del 04/12/2023, repertorio n° [REDACTED] Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il 19/12/2023, Registro generale n° [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Piena proprietà di:

unità immobiliare a uso civile abitazione, sita nel Comune di Iglesias nella via Marmilla n.6, ubicata al piano secondo mansardato censito al N.C.E.U. al foglio 6, particella 398, subalterno 7, vani 7, categoria A/2.

- In data 22/05/2024 il CTU acquisiva, presso il Catasto (tramite il canale telematico Sister) i documenti relativi all'immobile oggetto del pignoramento. In particolare il CTU acquisiva i seguenti documenti: visura storica per immobile ed elaborato planimetrico. La planimetria catastale non risultava scaricabile;
- In data 21/06/2024 effettuava la prenotazione presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio-SPI per effettuare in presenza, in data 02/07/2024, la consultazione ipotecaria per l'immobile oggetto del pignoramento confermando la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio come riportato nel certificato notarile depositato in Cancelleria dal creditore pignorante;
- In data 10/07/2024 acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale-Territorio, la copia della planimetria catastale;
- In data 08/01/2025 il CTU acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate (tramite il canale telematico Sister- ispezione cartacea) il contratto di compravendita (R.G. [REDACTED])

c) Il CTU, in data 22/05/2024 e in data 10/07/2024, ha acquisito, presso il Catasto i documenti relativi all'immobile oggetto del pignoramento. In particolare sono stati acquisiti i seguenti documenti: visura storica per immobile, elaborato planimetrico e planimetria catastale.

d) Il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato.

e) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Alla data dell'acquisto, come riportato nell'atto di compravendita

(piena proprietà dell'unità immobiliare), l'esecutata ha dichiarato di essere legalmente separata.

Il CTU, in data 7/02/2025 riceveva, a mezzo PEC, a seguito di richiesta del CTU a mezzo PEC, dal Comune di Iglesias-Ufficio Anagrafe e Stato Civile il certificato contestuale anagrafico di nascita, di residenza e di stato civile di [REDACTED] nel quale l'esecutata risulta di stato libero per divorzio in data 04/10/2011 (all.16).

QUESITO N° 3

Descrizione del bene.

In data 5 settembre 2024 alle ore 16,00 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento alla presenza del custode giudiziario e dell'esecutata (verbale di sopralluogo all.16).

Il bene oggetto di pignoramento, ubicato nel comune di Iglesias nella via Marmilla n.6, è costituito da un'unità immobiliare a uso civile abitazione sita al piano secondo mansardato di un fabbricato, che si eleva su tre piani fuori terra (piano terra e ulteriori due piani, complessivamente sono presenti tre unità immobiliari a uso civile abitazione e un piano seminterrato in cui sono ubicati i garages). Si accede al bene pignorato da un cancelletto pedonale e, attraverso un percorso pedonale esterno, si arriva a un portoncino di accesso alla scala condominiale (foto n.2), il fabbricato non è dotato di ascensore. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è dotata di garage o posto auto.

L'unità immobiliare è composta da ingresso collegata a un andito di disimpegno (foto n.5), soggiorno aperto sull'ingresso in cui è presente un camino non presente nel progetto approvato (foto nn. 6,7), cucina (foto nn. 8,9), tre camere (foto nn. 10^a,10^b,11,12), bagno con doccia (foto n.13), disimpegno zona notte (foto n.14), bagno con doccia/lavanderia (foto nn.15,16) e due balconi (foto nn.17,18,19). Nel balcone lato via Tavolara è presente un volume, non presente nel progetto approvato e nella planimetria catastale, realizzato come vano dispensa/bombole gas con accesso dal vano cucina, verosimilmente realizzato durante la costruzione del fabbricato vista la continuità di finitura del prospetto esterno posteriore al vano (foto nn.20,21).

Al bene pignorato si accede da un portoncino caposcala in legno a due ante.

Le pavimentazioni, in buono stato di conservazione, sono state realizzate con

mattonelle ceramiche uguali in tutti gli ambienti a esclusione dei bagni e cucina. Le pareti sono rifinite con intonaco rasato e tinteggiate. Le pareti della cucina sono intonacate e tinteggiate a esclusione della parete in cui è presente il lavello in cui è stato posato un placcaggio con piastrelle in gres sino a un'altezza di circa 2 metri. Le pareti dei bagni, lungo tutto il perimetro, sono rivestite con piastrelle in gres sino all'altezza di 2.00 metri circa. I soffitti sono rifiniti con intonaco rasato e successivamente tinteggiati. Soffitti e pareti, in molti vani, sono interessati da importanti tracce di muffe. Il battiscopa è in legno, non in buono stato di manutenzione in tutti gli ambienti (foto n.22), in alcuni ambienti è in ceramica ed è presente in tutti gli ambienti dell'unità immobiliare a esclusione di quelli aventi il placcaggio nelle pareti.

Gli infissi interni, in buono stato di manutenzione, sono in legno laccato bianco cieche a esclusione della porte vetrate della cucina e del secondo disimpegno. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e dotati di avvolgibili in pvc, non sono in buono stato di manutenzione compresi alcuni avvolgibili che risultano danneggiati (foto n.23).

Originariamente era presente un impianto di riscaldamento centralizzato non più funzionante. Nell'immobile, attualmente, è presente un impianto di riscaldamento autonomo con stufa a pellet idro, posizionata nel soggiorno e con tubo di scarico a vista nell'adiacente camera matrimoniale (camera 1), collegata ai termosifoni presenti in ogni ambiente. Sono presenti condizionatori monosplit, uno nel soggiorno e uno nella camera matrimoniale.

E' presente uno scaldabagno elettrico posizionato nel bagno/lavanderia.

Gli impianti elettrico, idrico e di condizionamento risultano funzionanti e privi di certificazioni come dichiarato dall'esecutata.

Lo stato di manutenzione è mediocre/discreto, vi è tuttavia la necessità di effettuare alcuni importanti interventi di manutenzione principalmente per l'eliminazione delle importanti tracce di muffe presenti in molti ambienti dell'unità immobiliare compreso vano dispensa/bombole, per l'eliminazione delle tracce di infiltrazioni dalla copertura nel vano cucina, la sostituzione di lastre di marmo nel perimetro dei vani finestra, il rifacimento della pavimentazione del balcone lato via Tavolara interessato da infiltrazioni visibili nell'intradosso e la pulitura da muschi nella pavimentazione del balcone lato via Mandrolisai.

I prospetti e il vano scala, non di proprietà esclusiva, non sono in buono stato di conservazione e necessitano di interventi di manutenzione in particolare per mettere in sicurezza il prospetto lato via Marmilla per la sostituzione dell'infilso del vano scala, la sistemazione di architravi e parti in distacco (foto nn. 24,25,26).



Foto n.5. Via Marmilla n.6- Iglesias. Ingresso e andito di disimpegno.



Foto n.6. Via Marmilla n.6- Iglesias. Soggiorno.



Foto n.7. Via Marmilla n.6- Iglesias. Soggiorno.

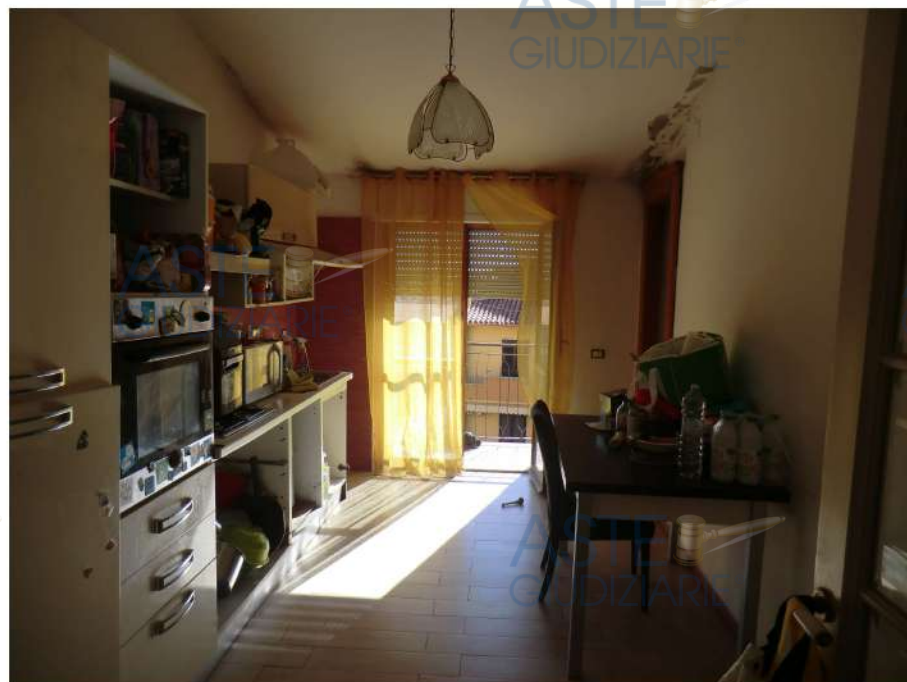


Foto n.8. Via Marmilla n.6- Iglesias. Cucina.



Foto n.9. Via Marmilla n.6- Iglesias. Cucina.



Foto n.10a. Via Marmilla n.6- Iglesias. Camera 1.



Foto n.10b. Via Marmilla n.6- Iglesias. Camera 1.



Foto n.11. Via Marmilla n.6- Iglesias. Camera 2.



Foto n.12. Via Marmilla n.6- Iglesias. Camera 3.



Foto n.13. Via Marmilla n.6- Iglesias. Bagno con doccia.



Foto n.14. Via Marmilla n.6- Iglesias. Disimpegno zona notte.



Foto n.15. Via Marmilla n.6- Iglesias. Bagno con doccia/lavanderia.



Foto n.16. Via Marmilla n.6- Iglesias. Bagno con doccia/lavanderia



Foto n.17. Via Marmilla n.6- Iglesias. Balcone lato via Tavolara.



Foto n.18. Via Marmilla n.6- Iglesias. Balcone lato via Tavolara.



Foto n.19. Via Marmilla n.6- Iglesias. Balcone lato via Mandrolisai.



Foto n.20. Via Marmilla n.6- Iglesias. Balcone lato via Tavolara. La freccia indica il volume (vano dispensa/bombole)



Foto n.21. Via Marmilla n.6- Iglesias. Vano dispensa. Lato interno con accesso dalla cucina.



Foto n.22. Via Marmilla n.6- Iglesias. Battiscopa in legno danneggiato.



Foto n.23. Via Marmilla n.6- Iglesias. Avvolgibili in pvc e lastre in marmo danneggiate.



Foto n.24. Via Marmilla n.6- Iglesias. Vano scala. Infisso esterno secondo piano.



Foto n.25. Via Marmilla n.6- Iglesias. Vano scala. Infisso esterno secondo piano e architrave finestra piano secondo mansardato.



Foto n.26. Via Marmilla n.6- Iglesias. Vano scala. Accesso all'immobile pignorato.
Non è presente il ripostiglio condominiale indicato nel progetto C.E. n.283/1981.



Foto n.27. Via Marmilla n.6- Iglesias. Sporto del tetto. Sono visibili i danni causati da infiltrazioni.

Le superfici degli ambienti sono le seguenti

Superfici nette (mq)	
Piano secondo mansardato	
Soggiorno	30.22
Cucina	13.84
Ingresso/disimpegno 1	7.15
Bagno	7.72
Camera 1	19.08
Camera 2	13.80
Camera 3	10.80
Bagno/lavanderia	4.95
Disimpegno 2 (zona notte)	3.71
Superficie netta totale (mq)	111,27
Superfici non residenziali	
Balcone lato via Mandrolisai (lato camere da letto)	12.60
Balcone lato via Tavolara (lato cucina)	16.00

La superficie coperta netta calpestabile è di 111,27 m².

L'immobile, ubicato al piano secondo mansardato a sinistra per chi sale le scale, confina con la scala condominiale e con l'esterno su quattro lati verso la via Marmilla, via Mandrolisai, via Tavolara e prospetto posteriore confinante con altro lotto.

I dati catastali attuali dell'immobile sono i seguenti:

N.C.E.U.: Comune di Iglesias, foglio 6, particella 398, subalterno 7, vani 7, classe 2, categoria A/2, superficie catastale mq152 -escluse aree scoperte mq 144- e rendita € 560,36.

Si allegano visura storica (all.3) e planimetria catastale (all.15).

QUESITO N° 4

La descrizione del bene e i dati catastali, riportati nella visura catastale, indicati nell'Atto di Pignoramento, notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Cagliari del

██████████. (all.1), trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cagliari il ██████████ Registro generale n° ██████████ e Registro particolare n° ██████████ (all.2), corrispondono alla descrizione attuale del bene.

QUESITO N° 5

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale per alcune modifiche apportate mediante demolizioni e ricostruzioni di tramezzi e realizzazione nel balcone di una dispensa/vano bombole con accesso dalla cucina. In particolare le modifiche consistono nello spostamento del tramezzo della camera 2 per ampliare il bagno con conseguente riduzione della superficie della camera 2 e lo spostamento del tramezzo dell'ingresso a filo con il pilastro (come da progetto approvato). Nella planimetria catastale non risulta il volume realizzato nel balcone lato cucina utilizzato come dispensa/vano bombole con accesso dalla cucina, verosimilmente realizzato durante la costruzione del fabbricato vista la continuità di finitura del prospetto esterno posteriore al vano, e la canna fumaria del camino presente nel soggiorno.

Nella planimetria redatta dal CTU sono state indicate in rosso le demolizioni e in verde le ricostruzioni e le nuove realizzazioni per vano dispensa/vano bombole (all.20).

Al momento non si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale e si resta comunque a disposizione del Giudice per l'eventuale aggiornamento.

QUESITO N° 6

L'immobile ricade all'interno della zona urbanistica omogenea B di completamento residenziale sottozona B2 del Piano Urbanistico Comunale di Iglesias.

L'immobile, così come rilevato dal CTU e restituito nella planimetria allegata alla presente relazione (all.20), è costituito da un'unità immobiliare a uso civile abitazione, sita nel Comune di Iglesias in via Marmilla n.6, ubicata al piano secondo mansardato di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo mansardato, in cui è ubicato l'immobile pignorato, oltre a un piano seminterrato in cui sono presenti garages, sono presenti complessivamente tre unità immobiliari a uso civile abitazione). Si accede al bene pignorato da un cancelletto pedonale ubicato nella via Marmilla n.6 e dalla scala

condominiale, il fabbricato non è dotato di ascensore. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non è dotata di garage o posto auto. Il fabbricato era dotato di impianto di riscaldamento condominiale non più utilizzato. L'immobile attualmente è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a pellet idro collegata ai termosifoni e due mono split posizionati uno nel soggiorno e uno nella camera matrimoniale.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato realizzato con Concessione Edilizia n.196 rilasciata dal Sindaco del Comune di Iglesias in data 30/05/1977 al signor Giuseppe Ventura per la costruzione di una casa per civile abitazione (all. nn.5,6), successivo progetto di variante per il quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.283 in data 14/05/1981 con variazione dell'intestazione dal signor Giuseppe Ventura a VE.SCA. S.p.a. (all. nn.7,8,8a) e successiva Concessione Edilizia n. 552 rilasciata in data 06/09/1982 per modifica interna piano mansardato e modifica della recinzione (all. nn.9,10). I lavori di costruzione del fabbricato furono iniziati in data 15/12/1977 e terminati in data 31/10/1981 (all.8a). Per il fabbricato è stata rilasciato, dal Sindaco del Comune di Iglesias, il certificato di abitabilità in data 15/10/1986 con allegato il certificato di collaudo rilasciato in data 12/12/1981 (all.18).

L'ultima planimetria catastale in atti non riporta il vano dispensa/bombole realizzato nel balcone, lato via Tavolara, con accesso dalla cucina (foto nn. 9,20,21) e la canna fumaria del camino realizzato nel soggiorno, entrambi non risultano presenti nell'ultimo progetto concessionato e non risulta presentata alcuna pratica successiva per la loro realizzazione.

La realizzazione del volume, utilizzato com vano dispensa/bombole, pari a 2,5 mc, realizzata in difformità al progetto approvato, rientra tra le tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis c. 2 e c.3 del DPR 380/2001 e ai sensi della Legge Regionale 23/1985 e s.m.i. art. 7bis (Tolleranze edilizie) comma 1 quater; pertanto l'aumento di cubatura non supera il 2%. della cubatura come da Concessione Edilizia n.283/1981.

Nell'immobile sono state apportate alcune modifiche, rispetto al progetto approvato, mediante demolizioni e ricostruzioni di tramezzi. In particolare le modifiche consistono nello spostamento del tramezzo della camera 2 per ampliare il bagno con conseguente riduzione della superficie della camera e ampliamento della stessa

camera mediante lo spostamento dell'adiacente bagno/lavanderia (quest'ultima modifica come da planimetria catastale) e lo spostamento del tramezzo dell'ingresso a filo con il pilastro (come da progetto approvato). La porta interna di accesso alla cucina risulta di ampiezza maggiore rispetto a quella riportata nel progetto approvato e nella planimetria catastale. Nel disimpegno è stata posizionata una porta per dividere la zona giorno dalla zona notte, la porta risulta nella planimetria catastale e non nel progetto approvato. Inoltre nel vano soggiorno è presente un camino non presente nel progetto approvato e nella planimetria catastale.

Le suddette modifiche sono state realizzate senza titolo abilitativo pertanto potranno essere regolarizzate presentando una pratica al SUAPE (modello F13 con allegati) per *"sanatoria per interventi di edilizia libera soggetti a comunicazione asseverata"* indicando che *"l'intervento è completamente realizzato alla data della presente comunicazione"*.

L'importo per la regolarizzazione delle opere interne realizzate senza titolo abilitativo (pratica SUAPE) è pari a circa € 600,00 (da versare al comune di Iglesias) comprensivo di diritti di segreteria oltre alla richiesta di nuova agibilità e accatastamento circa €250 per tasse da versare agli enti competenti e eoltre a spese tecniche di € 2.000,00 (al netto di IVA e Cassa di previdenza) per un importo complessivo di circa € 3.400,00.

L'importo per le spese tecniche per il rilascio delle Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti idrico, gas, elettrico e climatizzazione è pari a € 750,00 (compresa IVA e Cassa di previdenza).

L'importo necessario per le opere da eseguirsi per l'eliminazione delle importanti tracce di muffe nei soffitti, nel vano dispensa/bombole e nella pavimentazione del balcone lato via Mandrolisai è pari a € 5.500,00 (compresa IVA). Non sono state considerate altre opere da realizzarsi, elencate in precedenza, ma esclusivamente le opere necessarie per rendere agibile l'immobile dal punto di vista igienico.

Come già riportato nel quesito n.3 i prospetti e il vano scala, non di proprietà esclusiva, non sono in buono stato di conservazione e necessitano di interventi di manutenzione in particolare per la messa in sicurezza del prospetto lato via Marmilla per la sostituzione dell'infilso del vano scala, la sistemazione di architravi e parti in distacco il cui importo complessivo ammonta a circa 2.100,00 inclusa IVA comprensivo di piattaforma aerea per l'esecuzione dell'intervento.

Nel progetto di variante approvato di cui alla C.E. 283/81, nei prospetti posteriore (lato via Tavolara) e prospetto laterale (lato lotto confinante), gli infissi dei bagni sono difformi in tutte le unità abitative rispetto alla situazione attuale. Come riportato nella planimetria redatta dal CTU, e come si evince dalle foto allegate alla presente relazione peritale (foto n.4), gli infissi risultano a un'anta nel bagno nel prospetto lato lotto confinante (prospetto laterale del progetto approvato) e a due ante nel bagno lato via Tavolara (prospetto posteriore del progetto approvato).

QUESITO N° 7

Il bene non è frazionabile e costituisce un lotto singolo.

QUESITO N° 8

L'immobile è pignorato per l'intero.

QUESITO N° 9 e n° 10

L'immobile, di proprietà della Signora [REDACTED] è occupato dal debitore e dai suoi due figli.

Il titolo legittimante è l'atto di compravendita del [REDACTED], Repertorio n. [REDACTED] del Notaio [REDACTED] trascritto a Cagliari il [REDACTED]

QUESITO N° 11

Sull'immobile non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N° 12

Il bene pignorato non è gravato da censo o uso civico e il diritto sul bene pignorato è la proprietà che non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N° 13

Per la valutazione del bene si è fatto riferimento, per quanto possibile, agli standard di stima internazionali (IVS) secondo i quali *“il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. Il procedimento sostanzialmente consiste nel ricercare una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e dove, per mezzo di adeguate comparazioni dei parametri più importanti, si potrà arrivare a formulare

un prezzo definibile come il più probabile valore di mercato. Il valore così determinato non è, quindi, liquidabile come puro valore di mercato, ma come "*il più probabile*", cioè si tratta dell'ipotesi che ha la maggiore possibilità di avverarsi: il valore cui si è approdati è, fatta salva un'oscillazione d'errore, il medesimo cui giungerebbe un numero indefinito di altri periti nel compiere la stessa valutazione. Il valore di mercato è il criterio di stima cui ci si orienta nella maggior parte delle stime e generalmente si utilizza per tutti quei beni che presentano la capacità di essere scambiati direttamente per l'utilità che possono manifestare e, pertanto, la sua utilità pratica si avrà in caso di: compravendita, in parte nell'espropriazione, nella divisione ereditaria, nella "*prima*" asta giudiziaria, nelle aste private e, quindi, in tutti i casi dello stesso genere. Ma deve comunque essere evidenziato che trattasi del "*più probabile*" valore di mercato a sottolineare l'alea di incertezza non trascurabile che il valore di vendita possa essere uguale al valore di mercato in precedenza stimato.

Il principio dell'Ordinarietà.

Nella determinazione del valore di mercato ci si deve attenere al principio dell'ordinarietà: si tratta cioè di considerare fatti, circostanze, condizioni, persone e ipotesi ordinarie: non si devono cioè valutare circostanze eccezionali temporanee ma quelle condizioni che si verificano normalmente e continuativamente. Il bene economico oggetto di stima deve essere considerato e studiato, non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono normali e continuative. Ne consegue, pertanto, che l'aggettivo «ordinario» riferito al prezzo, o al costo di produzione, al profitto o allo stesso imprenditore assume, nell'ambito della disciplina estimativa, il significato statistico di «più frequente».

Il principio dell'Unicità.

Un altro principio da evidenziare è quello dell'unicità del bene: ogni bene oggetto di stima è unico. Ciò significa che il valore previsto, determinato mediante il confronto con altri beni, è sempre e solo prossimo al valore non potendo definire il valore di mercato. Tanto più il bene avrà requisiti di unicità tanto maggiore sarà la difficoltà ad individuare il valore di mercato. L'attività estimativa pertanto ha la sua ragion d'essere nella ricerca del più probabile valore del bene senza che ciò garantisca che il prezzo al quale sarà scambiato coinciderà con la sua previsione: il

prezzo appartiene alla sfera economica mentre il valore appartiene alla sfera dei giudizi. Si è fatto inoltre riferimento alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Il giudizio di stima in rapporto alle dimensioni.

Le dimensioni complessive o la quantità di un bene economico oggetto di stima finiscono col condizionare senza dubbio il giudizio di valore unitario che si intende esprimere: in generale all'aumentare della quantità si riduce il costo unitario di produzione e, conseguentemente, l'offerente ha interesse a ridurre il prezzo unitario allo scopo di rientrare al più presto e con minori rischi, dell'intero capitale impiegato. In secondo luogo cresce anche l'ammontare finanziario che occorrerà per l'acquisto e, inevitabilmente, si riduce il numero di coloro che possono accedere a tale importo di spesa. In alcuni casi si verifica che dallo schema classico monopolistico (un venditore - molti acquirenti) si passa allo schema di monopolio bilaterale (un offerente - un acquirente) in cui chi chiede di comprare ha di certo maggiori possibilità di ridurre a suo favore il prezzo d'offerta. Nell'ambito delle valutazioni operate si è tenuto conto di tale aspetto data la particolarità di alcuni dei beni ed il loro valore complessivo.

L'analisi del contesto storico.

Come detto però le valutazioni devono essere operate con riferimento all'attuale periodo storico, caratterizzato dalla recessione del mercato immobiliare, e per la maggior parte dei beni in un'area geografica della Sardegna (Iglesias): ciò, in questi casi, determina l'impossibilità di applicare rigorosamente le metodologie estimative previste dall'IVS quali il Market Comparison Approach, non potendo determinare atti di vendita per beni simili. In generale infatti il confronto viene operato sulla base della comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e più propriamente sulla base di parametri quali quelli:

- di natura fisica e geometrica: quali la superficie a mq per il residenziale, l'ubicazione nel contesto cittadino, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base;
- di natura merceologica e tecnologica: i materiali impiegati nella costruzione, le finiture, le soluzioni tecnologiche utilizzate per le strutture e gli impianti, grado di

utilità, stato di manutenzione;

- di natura economica e produttiva: le destinazioni d'uso, gli indici di edificabilità, vincoli conseguenti alla locazione. Si opera poi il confronto sulla base della scala dei prezzi storici di mercato in epoca non molto remota alla data di valutazione. Come detto, nella maggior parte dei casi la presente valutazione non trova un mercato vivace che consenta la costruzione della scala dei prezzi cui fare riferimento per le caratteristiche dei beni.

Per tale motivo si è deciso di operare, adottando come detto, il criterio di stima sintetico comparativo in base ai valori di mercato e agli usi locali con riferimento ad un mercato "medio". In relazione a ciò la sottoscritta ha 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 e offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, uffici fiscali, operatori immobiliari, banche dati, consulente immobiliare edito da Il Sole 24 Ore e banca dati OMI.

Si precisa infine che il valore del bene è stato determinato considerando una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene che dovrà essere venduto.

Come detto nella premessa, per la determinazione del più probabile valore del bene, la sottoscritta ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali.

Il parametro di valutazione unitaria andrà riferito alla superficie commerciale, data dalla somma della superficie lorda, comprensiva delle murature interne e perimetrali secondo le Norme UNI 10750/2005 – UNI EN 15733/2011, e dalle quote percentuali relative alle superfici delle pertinenze che in questo caso non sono rappresentate dai due balconi.

Per quanto riguarda il coefficiente di ragguaglio da utilizzare per le pertinenze si fa riferimento a quanto riportato nel *"Manuale della banca dati quotazioni OMI- allegato 5- Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"*.

Pertinenze del bene pignorato.

Nella tabella si riportano i coefficienti di ragguaglio e le superfici commerciali relative alle pertinenze

Pertinenza	Sup.	Coeff. ragg.	Sup. comm.le (mq)
Balcone 1 (lato via Mandrolisai)	12.60	0,30	3.78
Balcone 2 (lato via Tavolara)	16.00	0,30	4,80
Superficie commerciale pertinenze (mq)			8,58

La superficie lorda coperta dell'unità immobiliare è pari a 129,26 m² arrotondata a 129,00 m²

La superficie commerciale dell'immobile è pari a $129,00 + 8,58 = 137,58 \text{ m}^2$ arrotondato a 138,00 m².

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di unità immobiliari di dimensioni simili, della stessa età di costruzione, ubicati nel Comune di Iglesias , con grado di finitura simile, **oscilla intorno a 750 €/m²**. Si è considerato un importo prossimo a quello inferiore della valutazione OMI che corrisponde al prezzo di mercato di immobili con caratteristiche simili in quanto si è tenuto conto della mancanza dell'ascensore nello stabile e delle opere da realizzarsi per l'utilizzo del bene oltre a lavori nelle parti comuni per mettere in sicurezza il prospetto lato via Marmilla.

Il valore dell'immobile (come da sopralluogo del CTU) risulta:

$$138,00 \text{ m}^2 \times 750,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 103.500,00$$

Sottraendo:

- L'importo necessario per le opere da eseguirsi per l'eliminazione delle importanti tracce di muffe nei soffitti, nel vano dispensa/bombole e nella pavimentazione del balcone lato via Mandrolisai è pari a **€ 5.500,00** (compresa IVA). Non sono state considerate altre opere da realizzarsi, elencate in precedenza, ma esclusivamente le opere necessarie per rendere agibile l'immobile dal punto di vista igienico;
- L'importo per la regolarizzazione delle opere interne realizzate senza titolo abilitativo (pratica SUAPE) è pari a circa **€ 600,00** (da versare al comune di Iglesias) comprensivo di diritti di segreteria oltre alla richiesta di nuova agibilità e accatastamento circa **€ 250** per tasse da versare agli enti competenti oltre a spese tecniche di **€ 2.000,00** (al netto di IVA e Cassa di previdenza) per un importo

complessivo di circa € 3.400,00;

- L'importo per le spese tecniche per il rilascio delle Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti idrico, gas, elettrico e climatizzazione è pari a € 750,00 (compresa IVA e Cassa di previdenza);

- Opere condominiali per la messa in sicurezza (si considera 1/3 dell'importo complessivo in quanto nel fabbricato sono presenti tre unità immobiliari): prospetto lato via Marmilla per la sostituzione dell'infisso del vano scala, la sistemazione di architravi e parti in distacco il cui importo complessivo ammonta a circa 2.100,00 inclusa IVA comprensivo di piattaforma aerea per l'esecuzione dell'intervento.

Pertanto l'importo da detrarre risulta pari a $2.100,00/3 = € 700,00$

il valore dell'immobile sarà:

$103.500,00 - (5.500,00 + 3.400,00 + 750,00 + 700,00) = 103.500,00 - 10.350,00 = 93.150,00$

valore dell'immobile con decurtazioni (lavori per eliminazione muffe, DiRi impianti, abitabilità e quota parte per messa in sicurezza lavori condominiali)

€ 93.150,00

QUESITO N° 14

Le spese di gestione del bene sono quelle relative alla normale manutenzione ordinaria di una unità immobiliare che possono assumersi in circa 500,00 €/anno.

Alla data del sopralluogo vi era necessità di effettuare alcuni interventi di manutenzione. In vari ambienti è necessario effettuare lavori di manutenzione per il risanamento delle pareti e soffitti per la presenza di notevoli tracce di muffa. Inoltre risulta necessaria la manutenzione degli infissi esterni e la riparazione/sostituzione di alcune parti degli avvolgibili in pvc.

Nelle parti comuni (prospetti e scala) è necessario effettuare interventi di manutenzione per infiltrazioni dalla copertura a falde soprattutto in corrispondenza della gronda, per messa in sicurezza del prospetto principale e della finestra dell'ultimo piano della scala condominiale.

Nello stabile non è stato nominato un Amministratore di Condominio.

QUESITO N° 15

Il CTU ha predisposto la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e agli altri dati necessari alla procedura (all.21).

INVIO ELABORATO PERITALE ALLE PARTI

Il 17 febbraio 2025 il CTU ha inviato al creditore procedente ([REDACTED])
[REDACTED] rappresentato

dall'Avv. [REDACTED]

[REDACTED] la propria relazione e gli allegati in essa
citati ai seguenti indirizzi di posta elettronica certificata:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il 17 febbraio 2025 il CTU ha inviato al Custode Giudiziario la propria relazione e
gli allegati in essa citati al seguente indirizzo di posta elettronica certificata:
giustizia.ivgcagliari@pec.it

Il 17 febbraio 2025 il CTU ha inviato al debitore, rappresentato dall'avvocato
[REDACTED] con studio in Cagliari in via [REDACTED] la propria
relazione e gli allegati in essa citati al seguente indirizzo di posta elettronica
certificata: [REDACTED]

ALLEGATI

Si producono quale parte integrante della relazione:

All.1 Atto di pignoramento immobiliare (documentazione acquisita dal Tribunale);

All.2 Nota di trascrizione verbale di pignoramento (docum. acquis. dal Tribunale);

All.3 Visura catastale storica per immobile;

All.4 Elaborato planimetrico;

All.5 Concessione edilizia n.196 del 30/05/1977

All.6 Elaborato grafico allegato alla C. E. n. 196 del 30/05/1977

All.7 Concessione edilizia n.283 del 14/05/1981 (variante al progetto)

All.8 Elaborato grafico allegato alla C. E. n.283 del 14/05/1981

All.8a Dichiarazione inizio e fine lavori fabbricato;

All.9 Concessione edilizia n.552 del 06/09/1982 (modifica piano sottotetto e recinzione)

All.10 Elaborato grafico allegato alla C. E. n.552 del 06/09/1982;

All.11 PEC del Comune di Iglesias – accesso agli atti evasione parziale;

All.12 Ispezione ipotecaria del 02/07/2024;

All.13 Nota di trascrizione atto di compravendita;

All.14 PEC del Comune di Iglesias – Ufficio Urbanistica;

All.15 Planimetria catastale;

All.16 Verbale di sopralluogo del 05/09/2024;

All.17 Atto di compravendita;

All.18 Certificato di abitabilità e di collaudo;

All.19 Certificato contestuale anagr. nascita, di residenza e stato civile del debitore;

All.20 Planimetria dell'immobile redatta dal CTU;

All.21 Check list;

All.22 Certificato notarile (documentazione acquisita dal Tribunale).

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi rassegnò la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 42 pagine e corredata dagli allegati precedentemente elencati.

Cagliari, 17 febbraio 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Silvia Carta

