

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO D'ESECUZIONE IMMOBILIARE

R. G. E. n° 561/1996

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Flaminia IELO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:



Patrocinata dagli avv.:



Contro:

Consulente tecnico d'Ufficio: dott. ing. Paolo ARIU

SOMMARIO

1. Premessa	3
2. Operazioni peritali	7
3. Risposta ai quesiti	7
4. Conclusioni	20

ALLEGATI

- **Allegato Fotografico;**

- **Allegato contenente:**

- **ALLEGATO A - SITUAZIONE ATTUALE**
- **ALLEGATO B - LICENZA EDILIZIA**
- **ALLEGATO C - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO**
- **ALLEGATO D - VISURE CATASTALI**
- **ALLEGATO E - ISPEZIONI IPOTECARIE**

Tribunale Ordinario di Cagliari

Sezione Fallimentare ed Esecuzioni Civili

PROCEDIMENTO D'ESECUZIONE IMMOBILIARE R. G. E. n° 561/1996

Giudice dell'Esecuzione: **dott. Flaminia IELO****PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI
IMMOBILI PIGNORATI****1. Premessa**

Il sottoscritto Paolo ARIU, ingegnere libero professionista, con studio in Capoterra, 09012, Corso Antonio Gramsci n° 106, C.F.: RAI PLA 53B25 B354V, iscritto al n° 2812 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, con decreto emesso in data 6 luglio 2021 è stato nominato quale esperto per l'aggiornamento della stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva R. G. E. n° 561/1996. Il giuramento di rito è avvenuto con una mail certificata in data 9 febbraio 2023.

Inizialmente la procedura interessava tre lotti ma, successivamente, con ordinanza del 12 settembre 2023 l'ill.mo Giudice Istruttore disponeva che la perizia proseguisse esclusivamente per il lotto 2, ovvero quello sito in Iglesias al civico 8 della Via Francesco Cilea distinto al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Iglesias alla Sezione L, Foglio 2, Mappale 216, Subalterno 5.

L'incarico conferitomi conteneva le seguenti disposizioni e/o indicazioni:

- 1) **descrivere**, 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.);
- 2) **accertare 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;

3) **procedere** - 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;

4) **indicare:**

- **l'utilizzazione prevista** dallo strumento urbanistico comunale;
- **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;

- 5) **accertare se il bene è “libero”** oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare:
- il titolo vantato dal terzo;
 - la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso);
 - la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione);
 - l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
- 6) ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato **acquisire il provvedimento di assegnazione** della casa coniugale;
- 7) **indicare l’esistenza** sui beni pignorati **di eventuali vincoli** artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 8) **verificare 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;
- 9) **determinare 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;
- 10) **acquisire 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;

Disponeva inoltre, che:

- a) venissero restituiti i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) venisse allegata 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) venisse allegata 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) venisse inviata, 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 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) fosse inviata telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati **nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"**
- f) fosse segnalato tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) fosse formulata tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

In fine mi autorizzava ad estrarre copia su supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza ed ai contratti di locazione o affitto registrati).

2. Operazioni peritali

Il sottoscritto, concordemente col custode del bene (Istituto Vendite Giudiziarie), operava un sopralluogo al fine di verificare se lo stato dei luoghi corrispondesse o meno a quanto rappresentato sia nelle planimetrie catastali sia nelle tavole di progetto depositate per la concessione edilizia.

In tale occasione venivano operate le verifiche metriche e venivano scattate una serie di foto che poi, selezionate, sono state incluse nell'allegato fotografico.

Successivamente, presso il Comune di Iglesias, veniva operato un accesso agli atti finalizzato a individuare le concessioni edilizie che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica.

Le operazioni peritali si concludevano con un'indagine operata presso gli agenti immobiliari atta a conoscere i valori di vendita degli immobili appartenenti al contesto urbanistico in cui l'immobile è inserito.

3. Risposta ai quesiti

Quesito 1)

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 vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base 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; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte

dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

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

Verificata ed accertata la presenza e l'idoneità della documentazione tecnica contenuta nel fascicolo d'Ufficio, si è proceduto ad analizzare ed esaminare gli atti catastali dell'immobile descritto nell'atto di pignoramento che riportano quanto segue.

Immobile ubicato in Comune di Iglesias (CA) al civico 2 della Via Francesco Cilea, piano primo (la visura contiene un refuso in quanto all'unità immobiliare è stato attribuito il piano terra ciò in contraddizione con quanto indicato nella stessa planimetria catastale, ovvero piano primo), distinto al Catasto Fabbricati alla Sezione L, Foglio 2, Particella 582, subalterno 5, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita di 436,41 Euro, superficie totale, escluse le aree scoperte, 188 m², intestato al signor :

, per un diritto di proprietà per 1000/1000.

È evidente quindi che l'intestazione dell'immobile in oggetto non è aggiornata e, di conseguenza, necessita di un cosiddetto riallineamento al fine di indicare con correttezza gli attuali intestatari.

Contestualmente a ciò si è potuto verificare che anche la conformità catastale oggettiva non rispetta la situazione reale in quanto l'appartamento ha subito lievi modifiche interne rispetto a quanto rappresentato graficamente agli archivi dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari.

Le due incongruenze sopra riportate sono di facile eliminazione. Sarà infatti possibile presentare un nuovo DOCFA con la rappresentazione dello stato attuale unitamente alla richiesta dell'adeguamento degli intestati.

Dalla visura storica emerge che l'unità immobiliare in oggetto è subentrata catastalmente, per la bonifica dell'identificativo catastale operata dall'Agenzia del Territorio in data 16/11/2017, pratica CA0196831, in atti dal 16/11/2017, all'unità

immobiliare distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione L, Foglio 2, Particella 216, subalterno 5.

Pertanto resta accettabile il fatto che nell'Atto esecutivo o cautelare in rinnovazione - verbale di pignoramento immobili - del 06/07/1996 - sia ancora indicata la vecchia intestazione.

Unico appunto che si potrebbe fare è che il documento sopra menzionato si riferisce al Catasto Terreni e non al Catasto Fabbricati senza gli estremi di un subalterno ma ciò non inficia l'individuabilità del bene oggetto di esecuzione.

In seguito alla ricerca presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, si è redatto il seguente prospetto riassuntivo contenente l'elenco delle Trascrizioni e Iscrizioni riguardanti la quota di 1000/1000 dell'immobile oggetto dell'esecuzione, ovvero:

Comune: E281 Iglesias (CI)

Catasto: Fabbricati Sezione:

Urbana;

Sezione L, Foglio 2, Particella 582, Subalterno 5
tipo civile; Consistenza: 188 mq;

Natura: A/2, Abitazioni di

Indirizzo: Corso Antonio

Gramsci 2, Piano: T;

Trascrizioni e iscrizioni:

1 - Trascrizione del 14/06/1989, numeri 15506/111888, per atto di compravendita del 29/05/1989 a rogito del notaio dott. Enrico Dolia, sede Cagliari.

La compravendita ha a oggetto un appartamento realizzato al primo piano di un maggior fabbricato alla Via Cilea n° 2 in Iglesias, edificato sull'area distinta al N.C.T. alla Sezione L, Foglio 2, Mappale 216.

a favore

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

codice fiscale

F, avente codice fiscale

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

contro

relativamente alla precedente unità immobiliare per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

2 **Trascrizione del 28/10/1995**, numeri 26131/3781, per ipoteca volontaria di 250.000.000 di Lire, a cura del notaio dott. Enrico Dolia, sede Iglesias, in data 28/08/1995.

La trascrizione ha per oggetto, l'appartamento sito al primo piano del fabbricato edificato in Iglesias, Via Cilea n° 2, sull'area distinta al N.C.T. alla Sezione L, Foglio 2, Mappale 216.

a favore

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

per la quota di 1/2;

per la quota di 1/2;

3 **Iscrizione del 02/04/1997**, numeri 7873/5478, per atto giudiziario del 06/07/1996, a cura dell'Ufficiale Giudiziario Elena Manca, sede Cagliari, C.F.: 80019410929, verbale di pignoramento immobili.

La trascrizione ha per oggetto, oltre ad altri beni immobili, l'appartamento realizzato al primo piano di del fabbricato edificato in Iglesias, Via Cilea n° 2, sull'area distinta al N.C.T. alla Sezione L, Foglio 2, Mappale 216, oggetto della presente procedura.

a favore

diritto di proprietà per la quota di 1/2;

contro

relativamente alla precedente unità immobiliare per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

4 **Iscrizione del 18/08/2015**, numeri 23151/2768, per atto notarile pubblico del 27/10/1995, a cura del notaio dott. Enrico Dolia, C.F.: DLO NRC 54C10 B354U, sede Iglesias, avente numero di repertorio 50635/1995, ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

La trascrizione ha per oggetto, oltre a un altro beni immobili, l'appartamento realizzato al primo piano di del fabbricato edificato in Iglesias, Via Cilea n° 2, sull'area distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione L, Foglio 2, Mappale 216, Subalterno 5, oggetto della presente procedura.

a favore

diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

- 5 **Trascrizione del 24/02/2017**, numeri 5636/4268, per atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello del Tribunale, sede Cagliari C.F.: 92110450928, del 06/07/1996.

Atto esecutivo cautelare in rinnovazione, verbale di pignoramento immobili.

La trascrizione ha per oggetto, oltre ad altri beni immobili, l'appartamento realizzato al primo piano di del fabbricato edificato in Iglesias, Via Cilea n° 2, sull'area distinta al N.C.T. alla Sezione L, Foglio 2, Mappale 216, oggetto della presente procedura.

a favore

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

contro

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

Per una consultazione di tali documenti si rimanda all'allegato "E - Ispezioni Ipotecarie".

Quesito 2)

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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'immobile oggetto dell'esecuzione si trova in Iglesias al civico 2 della Via Francesco Cilea e occupa una porzione del primo piano di uno stabile residenziale avente caratteristiche di edilizia popolare in un quartiere periferico posto a nord-ovest del territorio di Iglesias. Per una più chiara rappresentazione della sua posizione rispetto al contesto urbano si osservi l'aerofotogrammetrico allegato alla presente (foto 1 dell'Allegato fotografico).

Esso, distribuito su un unico livello ha forma rettangolare con dimensioni di 13,05 m x 15,72 m, per una superficie lorda complessiva di 209,40 mq.

Più specificamente l'unità immobiliare è composta da 3 camere da letto aventi superficie netta rispettivamente pari a 22,21 mq, 19,83 mq e 13,65 mq, da un soggiorno di 38,24 mq, da una cucina di 19,19 mq, da un bagno di 10,36 mq, da un servizio di 8,17 mq, da un ripostiglio di 1,51 mq e da un disimpegno di 26,07 mq.

La cucina si affaccia su un cortile comune all'unità immobiliare adiacente e separato da questa solo da una pannellatura di alluminio anodizzato di 8,71 mq.

La distribuzione degli ambienti è realizzata con un corridoio-disimpegno a "L" che attraversa l'appartamento in posizione centrale.

L'unità immobiliare si affaccia su due vie la Via Francesco Cilea e la Via Luigi Canepa.

Il cortile su cui si affaccia la cucina è di fatto costituito da un cavedio.

Per una più agevole comprensione della sua distribuzione interna si osservi l'allegato A
-SITUAZIONE ATTUALE

Passiamo quindi alle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica.

Dal punto di vista costruttivo la struttura è di tipo misto: muratura portante e calcestruzzo armato. I solai sono di tipo *omnia bausta* con travetti e pignatte.

Gli infissi esterni sono in legno tenero con vetro singolo e sono protetti con avvolgibili anch'essi in legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in cattive condizioni e conteneva al suo interno ancora mobili e vettovaglie della famiglia dell'esecutato.

Lo stato dei luoghi può essere definito non buono in quanto l'unità immobiliare è rimasta per lungo tempo priva delle più elementari operazioni di manutenzione.

Oltre a ciò si è potuta constatare la presenza di notevoli segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano sovrastante. Questi si manifestano soprattutto in una zona compresa tra il bagno principale, la camera da letto che si affaccia sulla Via Francesco Cilea e il ripostiglio.

Sono infatti evidenti i segni dei distacchi della carta da parati e dell'esfoliazione della tinteggiatura (foto n° 11). Non erano evidenti segni di sfondellamento delle pignatte anche se non è possibile escludere che tale fenomeno si sia verificato e pertanto possa necessitare uno specifico intervento di recupero.

In cucina, a ridosso della portafinestra che conduce al piccolo cortile, è stato operato un taglio del muro (foto n° 7) finalizzato alla riparazione di una colonna di scarico senza che poi la situazione fosse ripristinata allo *status quo ante*.

Lo scrivente ha operato un computo metrico per calcolare i costi di un ripristino dell'unità immobiliare a uno stato di normalità (vedi Allegato C).

Non è stato possibile verificare le condizioni degli impianti idrosanitari e dell'impianto elettrico per la mancanza di alimentazione.

Altro fattore rilevante che si ritiene corretto riferire è quello relativo alle cattive condizioni delle facciate dello stabile in cui l'immobile è inserito. Sono presenti segni di carbonatazione del calcestruzzo e ossidazione dei ferri di armatura. Si ritiene necessaria una loro manutenzione straordinaria.

Oltre a ciò si può indubitabilmente asserire che l'unità immobiliare è in un contesto urbanisticamente degradato e compromesso.

Quesito 3)

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;

Ho potuto verificare l'esistenza di conformità tra la situazione attuale e quella indicata nell'atto di pignoramento e si può affermare che essi consentono l'univoca identificazione del bene pignorato.

L'analisi degli atti ha però fatto emergere la presenza di alcune piccole difformità tra l'esistente e la planimetria catastale. (Vedi nell'allegato grafico: situazione attuale situazione di progetto).

Come precedentemente affermato queste discrasie possono essere facilmente eliminate presentando un aggiornamento catastale attraverso un DOCFA.

Quesito 4)

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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Come già precedentemente affermato, per la conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi è necessario presentare all'Agenzia del Territorio della Provincia di Cagliari una pratica DOCFA attestante la variante.

Quesito 5)

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente emerge che l'unità immobiliare è inserite in zona "B", sottozona "B₃". Per tale ambito, definito "di completamento residenziale", in riferimento all'unità immobiliare oggetto della presente, è previsto un indice fondiario di 3,00 mc/mq e un'altezza massima di 15,00 m.

Quesito 6)

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, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

Ho potuto verificare che l'unità immobiliare, a parte qualche piccola modifica della distribuzione interna, è conforme al progetto approvato con la concessione edilizia n° 342 del 27/08/1985.

L'immobile è attualmente privo di certificato di agibilità.

Quesito 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;*

Si ritiene che il bene pignorato possa essere venduto in un solo lotto.

Quesito 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, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, 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;*

Il bene non è pignorato pro quota e non può ritenersi frazionabile.

Quesito 9)

***accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n° 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n° 191: qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

Ho potuto verificare che allo stato attuale l'immobile è libero.

Quesito 10)

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

Non contemplato nel caso di specie.

Quesito 11)

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

Non esistono vincoli di alcun genere.

Quesito 12)

rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Nel caso in esame non sussistono né diritti demaniali né tantomeno usi civici.

Quesito 13)

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

In primo luogo, dovendo procedere alla determinazione del valore commerciale dell'immobile oggetto d'esecuzione, è necessario scegliere un criterio di stima e valutazione del bene.

A tale proposito sono da rispettare i nuovi dettami imposti dal D.L., n° 83 del 27/06/2015, convertito, con modificazioni, nella Legge n° 132, del 6 agosto 2015.

Di fatto, la legge sopra indicata riscrive le disposizioni sulla determinazione del valore dell'immobile, che dovrà essere ricondotto, dal giudice, a valori di mercato.

In particolare, la riforma detta i criteri che l'esperto dovrà seguire nel determinare il valore di mercato, tra questi spiccano il riferimento alla superficie dell'immobile ed al valore al metro quadro, ma anche la necessità di evidenziare chiaramente i vincoli gravanti sul bene e le eventuali passività condominiali.

Al fine di adempiere l'incarico affidatogli ed attribuire al criterio di stima una valenza meno personalistica, lo scrivente si è affidato alle **"linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"** pubblicate dall'A.B.I. nel dicembre 2015 e condivise: *"dall'Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari per le Banche"*, *"dal Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati"*, *"dal Collegio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari laureati"*, *"dal Collegio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori"*, *"dal Consiglio dell'Ordine*

Nazionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali”, “dal Consiglio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati”, “dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri” e “dal Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati”.

Tali linee definiscono i principi, gli standard, le regole e le procedure per la corretta valutazione in base alle disposizioni normative e regolamentari vigenti, nel rispetto, peraltro, delle metodologie e prassi di valutazione riconosciute a livello internazionale e nazionale.

In primo luogo, nel Regolamento 575/2013/UE (art. 4, comma 1, punto 76) la definizione di valore di mercato è così enunciata: **“valore di mercato è l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”.**

Lo stesso termine **“verrebbe venduto”** implica che ci troviamo di fronte a una stima piuttosto che al prezzo di vendita predeterminato o effettivo e che tale prezzo rappresenta il valore che il mercato si aspetta in occasione dell’alienazione del bene.

Oltre a ciò, sia il venditore che l’acquirente rappresentano figure ipotetiche e non effettive.

Le caratteristiche delle due figure sono ben determinate:

- l’acquirente ha una reale intenzione di acquistare, ma priva di costrizione;
- il venditore non è ansioso di vendere o costretto a farlo a qualsiasi prezzo;

Le parti non devono inoltre avere tra loro un rapporto particolare o speciale tale da portare il prezzo ad un livello che non rifletta le caratteristiche del mercato per la presenza di un particolare elemento valoriale.

La precedente definizione descrive, quindi, una situazione ideale di mercato e per tale ragione non aderente alla realtà.

Allo stato attuale, infatti, il mercato immobiliare nel suo complesso ma soprattutto quello in cui l’immobile oggetto dell’esecuzione è inserito, soffre di condizionamenti dovuti alla crisi finanziaria patita dalle aziende che in esso operano.

Il tutto è stato ulteriormente aggravato dall’insorgenza della pandemia di COVID-19.

Allo stato attuale le notevoli distorsioni e gli squilibri del mercato immobiliare sono tali che non è raro che un bene venga alienato con valori di vendita decisamente inferiori alle stime attese.

D'altronde quanto affermato, è riscontrabile anche attraverso l'osservazione del notevole stock di beni commerciali disponibili ed in considerazione del notevole lasso di tempo necessario per la loro vendita, anche 15-18 mesi.

Il valore di mercato di un'immobile può essere espresso in funzione delle sue caratteristiche tecniche ed economiche. Queste sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in sé stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le procedure e le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato devono quindi riflettere le situazioni, i dati e le informazioni del mercato immobiliare in cui il bene è inserito.

I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono: il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario ed il metodo dei costi.

La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura ed alle condizioni dell'immobile da valutare.

Nel caso di specie si ritiene opportuno procedere con il **metodo del confronto**.

Le stesse "linee guida" dell'A.B.I. individuano nel **metodo del confronto**, in condizioni di mercato attivo e di disponibilità di dati immobiliari, il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Attraverso la ricerca presso operatori immobiliari ho potuto verificare andamento dei prezzi degli immobili a Iglesias.

Iglesias, con una popolazione di 26.300 abitanti, è un comune della provincia Carbonia-Iglesias.

In totale sono presenti in città circa 305 annunci immobiliari, di cui 297 in vendita e 8 in affitto, con un indice complessivo di circa 12 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI (Osservatorio dell'Agenzia delle entrate, da considerarsi come mero riferimento e non come base di una stima), il prezzo degli appartamenti nel comune di Iglesias apprezzato per la compravendita va da 850 €/m² a 1.200 €/m² per la zona B1 e per il centro storico.

Al momento della redazione della presente l'analisi delle quotazioni a Iglesias ha fatto emergere una certa omogeneità e l'80% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 800 €/m² e 1.300 €/m².

Dinamica dei prezzi a Iglesias e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Iglesias mostra che nell'ultimo anno i prezzi sono cresciuti di circa il 3,6 %.

La punta più bassa si è verificata nel febbraio 2022.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Iglesias, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da trivani e da quadrivani.

Secondo le indicazioni dei principali operatori immobiliari del posto e quelle di operatori della rete come "**borsinoimmobiliare.it**", "**immobiliare.it**" che forniscono quotazioni, analisi e informazioni su case e immobili, avvalendosi di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili, in riferimento alla zona in cui l'immobile è inserito e alla categoria di appartenenza, ci si attesterebbe, per appartamenti residenziali, su valori oscillanti tra un minimo di **850 €/mq** e un massimo di **1.500 €/mq**

Ora, tutto ciò premesso, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare disposta a piano primo si ritiene equo attribuire un valore di vendita a mq pari a 750 €/m².

Ciò è dovuto anche all'incertezza della condizione degli impianti.

Pertanto, in considerazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare, calcolata dal sottoscritto in 192 mq (circa 190 mq di aree coperte e circa 9,00 mq di aree scoperte valutate al 25%), avremo che il suo valore di mercato si attesterebbe a 144.000 €.

Naturalmente a tale importo sono da sottrarre i costi per il ripristino dei luoghi a una condizione di normalità e il costo delle pratiche per la regolarizzazione catastale e urbanistica.

A tale proposito mentre per le lavorazioni edili sono stati stimati costi per circa 11.000 €, I.V.A. al 10 % compresa, invece, per quanto riguarda la mancata comunicazione di opere interne e il nuovo accatastamento con una pratica DOCFA, si può ritenere congruo

un costo di 2.500 € onnicomprensivo (sono incluse l'I.V.A., la cassa previdenziale del tecnico incaricato e le sanzioni pari a circa 500 €).

Pertanto il disvalore complessivo è valutato in 13.600 €.

Non è stato possibile venire a conoscenza di eventuali debiti dell'esecutato nei confronti del Condomino in quanto questo è attualmente privo di amministratore.

In conclusione lo scrivente ritiene congruo attribuire all'immobile un valore venale pari a 130.000 €.

4. Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U., avendo assolto il mandato affidatogli, nel ringraziare per la fiducia assegnatagli, consegna la presente relazione di consulenza tecnica composta di venti pagine, unitamente ai seguenti allegati:

- **Allegato Fotografico;**

- **Allegato contenente:**

- **ALLEGATO A - SITUAZIONE ATTUALE**
- **ALLEGATO B - LICENZA EDILIZIA**
- **ALLEGATO C - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO**
- **ALLEGATO D - VISURE CATASTALI**
- **ALLEGATO E - ISPEZIONI IPOTECARIE**

Capoterra, 10 aprile 2024

dott. ing. Paolo Ariu