


TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

RELAZIONE TECNICA 

 PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 227/2022

Creditore procedente: Intesa San Paolo S.p.A.

Debitore:





Cagliari, 20 gennaio 2024

Il C.T.U.
Dott. Ing. Paolo Concu

IL GIUDICE DELLA ESECUZIONE
DOTT.SSA FLAMINIA IELO





Dott. Ing. Paolo Concu

Via San Gemiliano 103 - 09028 Sestu (CA)

Tel. 3477060018 - E-mail paolo.concu@gmail.com

Ordine degli ingegneri della provincia di Cagliari n. 7675

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



Ill.mo
Giudice Dott.ssa Flaminia Ielo
Tribunale di Cagliari

PREMESSA



Nel corso dell'udienza del 15/3/2023 nella causa iscritta al n. 227/2022 del ruolo generale delle esecuzioni, promossa da



[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Ing. Paolo Concu, con studio in Sestu (CA) via San Gemiliano 103, iscritto al n. 7675 dell'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, Consulente Tecnico di Ufficio per la sopra citata causa, conferendomi il seguente incarico:

- 1) provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'ufficio;
- 2) a) verifichi, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
b) predisponga, sulla base dei documenti in atti 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 relative 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 precedente 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 precedente 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 (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.);

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

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

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica - 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 pratiche 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e



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

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

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

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

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

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superfici 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 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'art. 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

Il sottoscritto CTU del Tribunale di Cagliari, al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice Esecutore, ha iniziato le operazioni peritali in data 20/3/2023 mediante l'esame della documentazione messa a disposizione e tramite le ricerche catastali e documentali presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e presso gli uffici tecnici comunali.

QUESITO N. 1

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

L'informativa è stata inviata alla sig.ra [REDACTED] a mezzo raccomandata in data 23/03/2023.

QUESITO N. 2

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

b) predisponga, sulla base dei documenti in atti 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 relative 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 precedente 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 precedente ed al G.E.;



Dall'analisi svolta sulla documentazione reperita presso la Conservatoria, l'ufficio dell'agenzia del territorio di Cagliari, e dall'atto di pignoramento, al ventennio risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:



Iscrizione del 27/04/2001 Reg. Part. 1849, Reg. Gen. 15431

Pubblico ufficiale Notaio Paolo Macciotta Repertorio 365564 del 24/04/2001

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

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

Trascrizione del 12/06/2001 Reg. Part 15927, Rep. Gen. 21528

Pubblico Ufficiale Notaio Paolo Macciotta Repertorio 366145 del 24/05/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



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

Trascrizione del 29/01/2002 Reg. Part. 2886, Reg. Gen. 3783

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 365564 del 24/04/2001

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO



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



Iscrizione del 19/01/2007 Reg. Part. 361, Reg. Gen. 2872

Pubblico ufficiale Notaio Vittorino Giua Marassi Repertorio 128665 del 12/01/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

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

Trascrizione del 11/09/2007 Reg. Part. 24134, Reg. Gen. 36210

Pubblico ufficiale Notaio Paolo Macciotta Repertorio 366145 del 24/05/2001

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ

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

Trascrizione del 15/07/2022 Reg. Part. 23418, Reg. Gen. 17384

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3036 del 30/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Dall'analisi del certificato di stato civile la debitrice risulta residente nel bene oggetto di pignoramento.

Mediante il reperimento dell'estratto dell'atto di matrimonio si è accertato che la debitrice risulta separata, come da provvedimento del Tribunale di Cagliari n. R.G. 4381 del 18/6/2015.



QUESITO N. 3

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

L'accesso all'immobile oggetto di stima è stato eseguito in data 3/10/2023 alla presenza della sig.ra [REDACTED] in qualità di delegata.

L'immobile oggetto di pignoramento è una casa per civile abitazione ubicata in via Vittorio Veneto 150 nel Comune di Iglesias. Si specifica che, contrariamente a quanto indicato nell'atto di pignoramento, il numero civico corretto è il 150 e non il 142.

Il bene è costituito da un lotto di terreno di circa 300 metri quadrati, all'interno del quale è presente il fabbricato che, essendo posto in posizione centrale, separa due aree cortilizie, non comunicanti tra loro, poste sul lato est e ovest rispetto al suddetto fabbricato. Il cortile sul lato est, da cui si accede dalla via Iglesias, ha una superficie di 50 mq, il pavimento è realizzato con un battuto di cemento. Il cortile sul lato ovest, avente accesso dalla via Taranto, ha una superficie di 150 mq e il terreno è incolto e non pavimentato. I confini di entrambi i cortili sono delimitati da murature di altezza compresa tra 1 metro e 2,5 metri.

Il fabbricato, realizzato in muratura portante e copertura a doppia falda, si sviluppa su due piani fuori terra, con altezza netta interna di 2,75 metri al piano terra mentre al piano primo l'altezza varia da un minimo di 2,40 a un massimo di 3,20 metri. Al piano terreno si accede dal cortile su via Vittorio Veneto, passando attraverso una veranda coperta. Sono presenti un ingresso-salone, una cucina abitabile un ripostiglio e un bagno. Il ripostiglio, realizzato in prosecuzione della cucina, non risulta rappresentato negli elaborati grafici del progetto di costruzione ed è quindi da considerarsi come opera abusiva. Al piano primo si trova la zona notte, articolata in tre stanze da letto e un bagno. Le stanze da letto esposte sul lato ovest sono provviste ciascuna di un balcone che si affaccia sul cortile di proprietà precedentemente menzionato.

Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno, le camere da letto al primo piano sono anche dotate di persiane anch'esse in legno.

I pavimenti sono tutti realizzati con piastrelle ceramiche.

Nei bagni sono presenti sanitari in ceramica e il rivestimento delle pareti, in piastrelle, è realizzato fino alla quota di due metri.

Non sono presenti impianti termici o di condizionamento dell'aria.

L'acqua calda sanitaria è prodotta mediante scaldabagno elettrico posto all'interno del bagno.



Nel complesso il fabbricato risulta in buone condizioni di conservazione.

QUESITO N. 4

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

La descrizione attuale del bene corrisponde con quella contenuta nell'atto di pignoramento, fatta eccezione per il numero civico che attualmente è il 150 e non il 142.

QUESITO N. 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;

La planimetria catastale rispecchia lo stato attuale del bene.

QUESITO N. 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 urbanistica - 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 pratiche 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

L'immobile, all'interno del Piano Urbanistico del Comune di Iglesias, ricade nel comparto B/3 – Completamento residenziale.

Presso il servizio edilizia privata del comune di Iglesias non sono stati reperiti documenti inerenti alla costruzione del fabbricato, ma solo una concessione edilizia del 29/12/2000 avente per oggetto esecuzione di lavori di ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato residenziale.

Rispetto alla situazione autorizzata dalla concessione edilizia suddetta, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Realizzazione di locale di sgombero di superficie utile interna pari a 4,61 mq;
- Realizzazione di un loggiato coperto al piano terra.
- La dimensione del balcone e della veranda coperta al piano primo sono difformi da quanto autorizzato: Balcone autorizzato 4.63 mq realizzato 4.05 mq, veranda autorizzato 6.50 mq realizzato 6.32.

Le modifiche presenti sono sanabili mediante pratica edilizia di accertamento di conformità e pagamento di relativa sanzione, per un onere complessivo stimato in 5.000,00 €.

Il certificato di agibilità non è stato reperito.

QUESITO N. 7

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

Il bene pignorato non può essere diviso in lotti.

QUESITO N. 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;

Il bene pignorato è di proprietà della sig.ra [REDACTED], per la quota di 1/1.

Per le caratteristiche costruttive e per l'organizzazione degli spazi si ritiene



indivisibile il bene oggetto di pignoramento.

QUESITO N. 9

accerti se l'immobile è "libero" oppure "occupato da 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);

Il bene oggetto di pignoramento risulta occupato dalla debitrice.

La sig.ra [REDACTED], come da Certificato di Residenza del 8/1/2024, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Iglesias, risulta regolarmente residente nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

QUESITO N. 10

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

L'immobile non ricade in questa condizione.

QUESITO N. 11

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

L'immobile non ricade in questa condizione.

QUESITO N. 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;

L'immobile non ricade in questa condizione.



QUESITO N. 13

determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superfici 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 le eventuali spese condominiali insolute;

Il valore di mercato dell'immobile è stato calcolato utilizzando il metodo sintetico comparativo, per cui la ricerca del valore commerciale, in considerazione della destinazione d'uso e dell'andamento peculiare del mercato della stessa zona omogenea, è stata svolta mediante il raffronto con immobili simili che di recente siano stati oggetto di compravendita.

Metodo di stima sintetico comparativo - Descrizione del metodo

La stima attraverso il procedimento sintetico del tipo comparativo è basata sul reperimento di dati elementari e aggiornati relativi ai prezzi di mercato di immobili analoghi. Nello specifico, consiste nell'accertare i prezzi correnti di riferimento per immobili simili in rapporto all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, come dimensione, adeguatezza degli impianti, vetustà, tipo di finiture e stato di conservazione, presso operatori immobiliari che svolgono l'attività nella zona, da relazioni di accertamenti di valore effettuate dall'ufficio del territorio ai fini dell'imposta sui trasferimenti.

Procedimento di stima utilizzato:

$$Vmb = S \times pu$$

Dove:

Vmb = valore di mercato del bene oggetto di stima;

S = superficie omogeneizzata del bene oggetto di stima;

pu = prezzo unitario rilevato dal mercato;

Calcolo della Superficie Commerciale secondo le indicazioni della camera di Commercio di Cagliari



Schema di riepilogo superfici

Destinazione	Superficie (mq)	Indice %	Superficie omogeneizzata (mq)
Superficie Principale	127.80	100	127.80
Balcone	4.05	50	0.85
Veranda coperta	6.32	50	3.16
Loggiato	21.68	30	6.50
Cortile*	207.00	2	8.94
TOTALE	366.85		147.25

*La superficie omogeneizzata del cortile è stata computata al 10% per i primi 60 mq e al 2% per la quota restante.

Valutazione del fabbricato

Dalle indagini effettuate nella zona, tenuto conto delle quotazioni di mercato e delle indicazioni riportate nell'osservatorio immobiliare della Camera di Commercio di Cagliari, è risultato, per beni aventi condizioni intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto, comprese le aree di pertinenza, una valutazione unitaria di 1.100,00 €/mq (superficie commerciale).

$147,25 \text{ €} \times 1.200 \text{ €/mq} = 176.700,00 \text{ €}$.

A tale cifra devono essere sottratti gli oneri di regolarizzazione urbanistica che sono stati stimati in complessivi 5.000,00 €.

In conclusione il valore complessivo dell'immobile è stato quantificato in 171.700,00 euro.

QUESITO N. 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;

Per il bene oggetto di pignoramento, non facendo parte di un condominio, non risultano spese pregresse non pagate o già deliberate.

Cagliari, 20 gennaio 2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Paolo Concu



Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Planimetria Catastale;
- Visura Catastale Storica;
- Piante Stato Attuale;
- Verbale di accesso;
- Certificato Anagrafico di Stato Civile
- Estratto Matrimonio



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



foto 1 - ingresso via Vittorio Veneto

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it





foto 2 – cortile lato via Vittorio Veneto



foto 3 – cortile lato ovest





foto 4 - loggiato

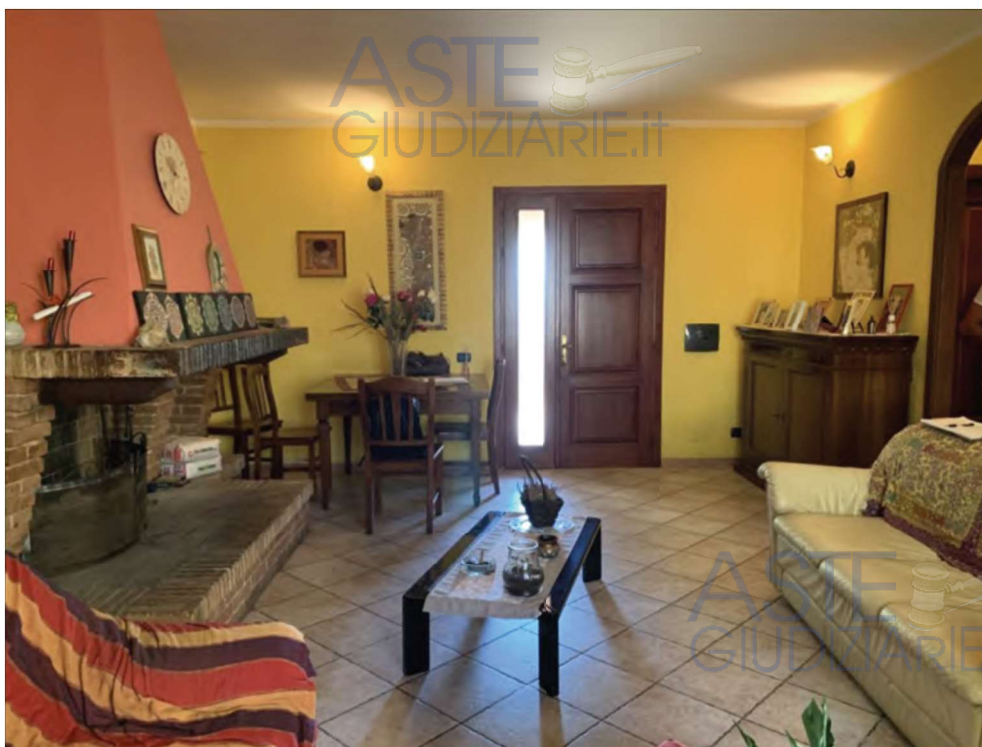


foto 5 - ingresso salone





foto 6 - cucina

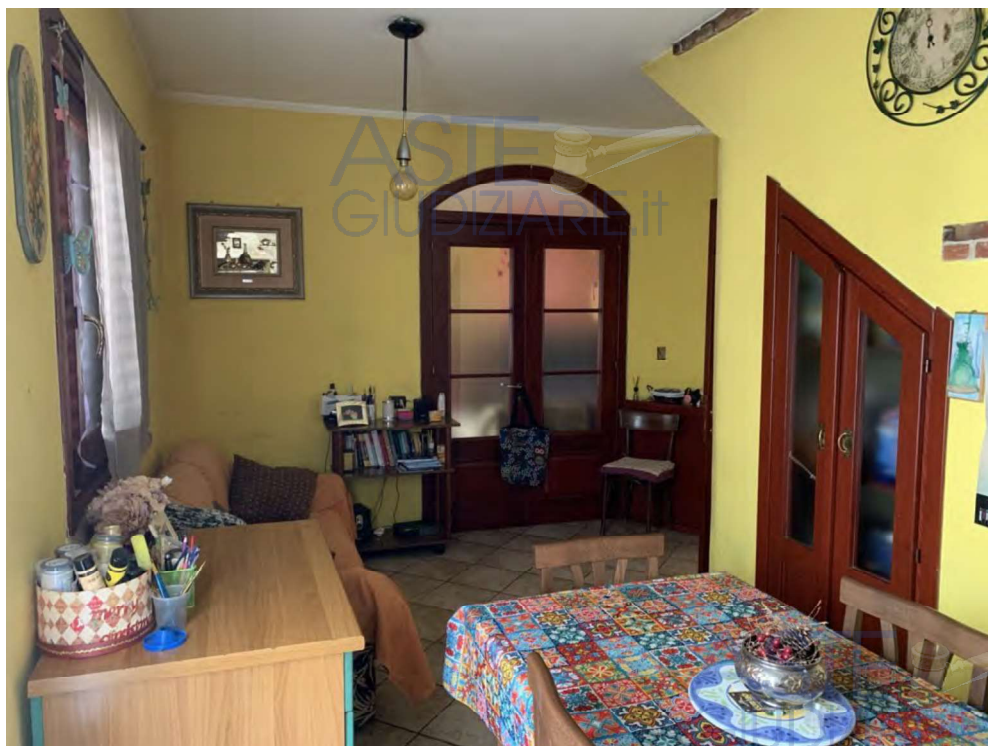


foto 7 - sala pranzo





foto 8 – sgombero



foto 9 – bagno piano terra





foto 10 – camera da letto 1



foto 11 – camera da letto 2





foto 12 – camera da letto 3



foto 13 – bagno primo piano

