

---

# TRIBUNALE DI CAGLIARI

---

SEZIONE EE.II.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. 338/2022 del R.G.E.

Creditore Procedente

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

Debitore

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Udienza di comparizione delle parti*  
18/06/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

---

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Indice

Premessa

4

Descrizione del bene nell'atto di pignoramento

8

Descrizione delle operazioni peritali

8

Risposte ai quesiti

Quesito 1

-Inviata informativa per il debitore in data 20/03/2024

9

Quesito 2

-Verificata documentazione sulla base dell'art. 567, 2° comma c.p.c.

9

-Predisposto elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

9

-Acquisizione mappe censuarie

11

-Provenienze ventennali

13

-Deposito certificato stato civile dell'esecutato

14

Quesito 3

-Descrizione dell'immobile pignorato

14

Quesito 4

-Conformità dati pignoramento

18

Quesito 5

-Aggiornamento catastale

18

Quesito 6

-Inquadramento Urbanistico

18

-Conformità delle costruzioni alle autorizzazioni (abusi sanabili)

19

Quesito 7

-Determinazione Lotti di vendita (unico)

21

Quesito 8

-Verifica quote di pignoramento

21



Quesito 9

-Verifica immobile libero o occupato (libero)

21



Quesito 10

-Assegnazione al coniuge (no)

21



Quesito 11

-Vincoli

21

Quesito 12

-Servitù, Censo, Livello, Usi civici (no)

22



Quesito 13

-Valore dell'immobile

22

-Prezzo base d'asta (Euro 59.000,00)

26

Quesito 14

-Spese gestione (no)

26



Conclusioni

26

Congedo dell'Esperto

27



## PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione [REDACTED], con provvedimento del 14/12/2023 nominava consulente tecnico d'ufficio, del procedimento indicato in epigrafe, la sottoscritta Ing.

[REDACTED], prestatò il giuramento di rito in data 28/12/2023 accettando l'incarico che qui di seguito si riporta:

- 1) *Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa del debitore, predisposta da questo 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 rilevi 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 delle 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 dei 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 risultasse dalla documentazione in atti) segnalando gli eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
  - e) *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile*

*dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto 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 (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 quelle 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 corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5) proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;*
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno*

*di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni 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 immobile pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6°, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5° 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 eccedendo 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 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 spettanti; 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*

ASTE GIUDIZIARIE®

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

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

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

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

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

- 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adempimenti 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 relative 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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina.*

## **DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

In Comune di Iglesias via Sarrabus n. 5, la piena proprietà dell'immobile distinto nel **NCEU sez. urb.**

**D foglio 6 part. 693 sub. 6.**

## **DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Per poter rispondere a quelli che sono i quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice, relativamente all'immobile oggetto del procedimento, si è dato inizio alle operazioni peritali, prendendo visione dell'atto di pignoramento e di tutti i documenti utili depositati presso la Cancelleria del Tribunale.

Inoltre, sono state fatte ulteriori verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Iglesias al fine di integrare la documentazione presente agli atti e avere una più completa visione della situazione attuale dei beni.

Previo accordo con il Custode Giudiziario, il giorno 14 Marzo c.a. alle ore 14:00 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile, nel corso del suddetto accesso ai luoghi si è proceduto a verificarne lo stato, le condizioni, le finiture, ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e

contestualmente veniva raccolta documentazione fotografica.

## RISPOSTE AI QUESITI

### QUESITO 1

#### INVIO INFORMATIVA PER IL DEBITORE

Tramite raccomandata A/R in data 20/03/2024 è stata inviata al [REDACTED] nella persona della madre esercente la potestà genitoriale, [REDACTED] "l'informativa per il debitore".

### QUESITO 2

#### A) VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., che risulta essere completa in virtù del Certificato Notarile allegato al fascicolo che ricostruisce la storia ipocatastale del bene immobiliare oggetto della procedura esecutiva, al cui interno è riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e il quadro sinottico ventennale delle provenienze.

#### B) ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari, di seguito si espone l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni aggiornato alla data 22/03/2024.

##### 1) Iscrizione nn. 8049/31150 del 16/09/2010 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo rogito notaio [REDACTED] di Iglesias in data 13 settembre 2010, numero 40228/17996 di repertorio, per complessivi euro 200.000,00 di cui euro 100.000,00 per capitale, durata 30 anni.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] nato a Iglesias (CA) il 15 febbraio 1977, codice fiscale [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di IGLESIAS (CA)

NCEU sez. urb. D fg. 6 part. 693 sub. 6 nat. A/3 vani 4.5 piano 1 Via Sarrabus n. 5

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

2) Trascrizione nn. 19783/31151 del 16/09/2010 – Costituzione di vincolo

Atto notarile pubblico rogito [REDACTED] di Iglesias in data 13 settembre 2010, numero 40228/17996 di repertorio

A favore: [REDACTED]

PUBBLICI sede CAGLIARI (CA) codice fiscale [REDACTED]

Contro: [REDACTED] nato a Iglesias (CA) il 15 febbraio 1977, codice fiscale [REDACTED]

Riguarda i seguenti immobili: in comune di IGLESIAS (CA) NCEU sez. urb. D fg. 6 part. 693 sub. 6 nat. A/3 vani 4.5 piano 1 Via Sarrabus n. 5

Quadro D: CON IL ROGITO LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI AVER PRESO ATTO DEL DIVIETO DI ALIENAZIONE E DI LOCAZIONE PREVISTO DALL'ART. 7 DELLA LEGGE REGIONALE N. 32/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE, NONCHE' DELLE SANZIONI COMMUNATE PER GLI ATTI POSTI IN ESSERE IN VIOLAZIONE DI TALE DIVIETO, E SI IMPEGNA PERCIO' A NON ALIENARE E A NON LOCARE L'ALLOGGIO IPOTECATO, ED OGGETTO DEL MUTUO, E AD ABITARLO PERSONALMENTE, IN MANIERA STABILE E CONTINUATIVA, PER UN PERIODO DI CINQUE ANNI DECORRENTI DALLA DATA DI ACQUISTO DELLIMMOBILE, INTESO CHE IL VINCOLO SI ESTENDERA' A TUTTE LE QUOTE DI COMPROPRIETA', NONCHE' A TUTTE LE PERTINENZE, DIPENDENZE ED ACCESSIONI. SONO DISPENSATI DALL'OBBLIGO DI OCCUPARE ED ABITARE L'ALLOGGIO IPOTECATO, FERMO PERO' IL DIVIETO DI VENDITA DELLO STESSO, I LAVORATORI EMIGRATI DALLA SARDEGNA CHE DEBBANO PROLUNGARE LA PERMANENZA ALL'ESTERO, NONCHE' GLI ALTRI SOGGETTI AUTORIZZATI DALLA REGIONE AI SENSI DELLA NORMATIVA SOPRA RICHIAMATA. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VINCOLO IN COMUNE DI IGLESIAS, COME APPRESSO DESCRITTO: - UNITA' IMMOBILIARE PER CIVILE ABITAZIONE SITA AL PIANO PRIMO DEL MAGGIOR

FABBRICATO CON ACCESSO DALLA VIA SARRABUS CIVICO 5, DELLA CONSISTENZA COMPLESSIVA DI 4,5 (QUATTRO VIRGOLA CINQUE) VANI CATASTALI, CONFINANTE CON VANO SCALE, PROPRIETA' CASULA FRANCESCA PER DUE LATI. DETTO IMMOBILE E' CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI IGLESIAS COME SEGUE: - SEZIONE D, FOGLIO 6, MAPPALE 693, SUBALTERNO 6, VIA SARRABUS N.5, P.1, ZONA CENSUARIA 1, CATEGORIA A/3, CLASSE 3, VANI 4,5, RENDITA CATASTALE EURO 325,37.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

**3) Trascrizione nn. 30390/40809 del 15/12/2022 – Verbale di pignoramento immobili**

Atto giudiziario dell'UNEP presso la Corte d'Appello di Cagliari in data 2 novembre 2022, numero 5005 di repertorio

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] nato a Iglesias (CA) il 12 luglio 2010, codice fiscale [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di IGLESIAS (CA) NCEU sez. urb. D fg. 6 part. 693 sub. 6 nat. A/3 vani 4.5 piano 1 Via Sarrabus n. 5

Quadro D: LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHÉ A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B. SI PRECISA CHE IL PIGNORAMENTO È STATO NOTIFICATO A [REDACTED] NELLA PERSONA DI [REDACTED] NATA AD IGLESIAS (CA) IL 07/12/1982 IN QUALITÀ DI MADRE ESERCENTE LA POTESTÀ GENITORIALE.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

**C) ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Per una corretta identificazione del bene sono state acquisite, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio

Provinciale di Cagliari, la planimetria, l'estratto di mappa e le visure storiche catastali.

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel catasto fabbricati, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Non avendo l'esecuzione immobiliare ad oggetto un terreno inedificato, bensì un fabbricato, si è ritenuto, al fine di non gravare ulteriormente economicamente sulla procedura, di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica così come comma 2 dell'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, non inficiando quest'ultimo sul valore di stima e sull'esito della perizia.

L'immobile, oggetto della presente perizia, fa parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al catasto terreni di identificativi: foglio 406, particella 693.

La particella 693 è stata originata a seguito di TIPO MAPPALE del 22/04/1999 protocollo n. CA0125768 in atti dal 07/07/2017 (n.313874.1/1999), dalla fusione della particella 459 e della particella 464 ricadenti sempre nel foglio 406.

Dalla lettura della visura storica del catasto fabbricati, di seguito si espone l'elenco delle variazioni catastali aggiornate alla data 17/01/2024.

#### **1) Informazioni riportate negli atti del catasto dal 20/07/1999 al 08/11/2015**

**Dati identificativi:** Comune di Iglesias (E281) (CA)

Sez. Urb. D, Foglio 6, Particella 693, Subalterno 6

**Classamento:** Rendita Lire 630.000 – Zona Censuaria 1 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 4,5 vani

**Indirizzo:** Via Sarrabus n. 5 – Piano 1

**Partita:** 1006429

**Busa mod. 58:** 2221

**Intestati:** [REDACTED] nata a DESULO (NU) il 26/02/1943 Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** Costituzione del 20/07/1999 in atti dal 20/07/1999  
(n.B02851.1/1999)

**2) Informazioni riportate negli atti del catasto dal 09/11/2015 al 12/09/2010**

**Dati identificativi:** Comune di Iglesias (E281) (CA)

Sez. Urb. D, Foglio 6, Particella 693, Subalterno 6

**Classamento:** Rendita Euro 325,37 – Zona Censuaria 1 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza  
4,5 vani

**Indirizzo:** Via Sarrabus n. 5 – Piano 1

**Dati di Superficie:** Totale: 81 m<sup>2</sup> Totale escluse le aree scoperte: 81 m<sup>2</sup>

**Intestati:** [REDACTED] nata a DESULO (NU) il  
26/02/1943 Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** Dati di superficie

**3) Informazioni riportate negli atti del catasto dal 13/09/2010 al 17/01/2024**

**Dati identificativi:** Comune di Iglesias (E281) (CA)

Sez. Urb. D, Foglio 6, Particella 693, Subalterno 6

**Classamento:** Rendita Euro 325,37 – Zona Censuaria 1 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza  
4,5 vani

**Indirizzo:** Via Sarrabus n. 5 – Piano 1

**Dati di Superficie:** Totale: 81 m<sup>2</sup> Totale escluse le aree scoperte: 81 m<sup>2</sup>

**Intestati:** [REDACTED] nato a IGLESIAS (SU) il 15/02/1977  
Diritto di Proprietà per 1/1;

**Causali di aggiornamento ed annotazioni:** Passaggio di proprietà

**D) PROVENIENZE VENTENNALI**

- L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è pervenuta al signor [REDACTED]  
nato a Iglesias (CA) il 12 luglio 2010, codice fiscale [REDACTED], in forza  
dell'accettazione di eredità con beneficio di inventario del Tribunale Ordinario di Cagliari in data

26 giugno 2019 numero 530/2019 di repertorio, trascritta a Cagliari il 21 agosto 2019 ai numeri 19039/25178, in morte del padre signor [REDACTED] nato a Iglesias (CA) il 15 febbraio 1977, codice fiscale [REDACTED] e deceduto in data 19 ottobre 2014. Il genitore [REDACTED] accetta nome e per conto l'eredità con beneficio d'inventario del minore figlio [REDACTED] – giusta autorizzazione del Giudice tutelare del Tribunale di Cagliari in data 06/11/2018.

- Al signor [REDACTED] nato a Iglesias (CA) il 15 febbraio 1977, codice fiscale [REDACTED], l'immobile di cui trattasi pervenne in forza dell'atto di compravendita rogito notaio [REDACTED] di Iglesias in data 13 settembre 2010 numero 40227/17995 di repertorio, trascritto a Cagliari il 16 settembre 2010 ai numeri 19782/31149, con il quale acquistava dalla signora [REDACTED] nata a Desulo (NU) il 26 febbraio 1943, codice fiscale [REDACTED], il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di IGLESIAS (CA) censito al Catasto Fabbricati sez. urb. D fg. 6 part. 693 sub. 6 nat. A/3 vani 4.5 piano 1 Via Sarrabus n. 5.

- Alla signora [REDACTED] nata a Desulo (NU) il 26 febbraio 1943, codice fiscale [REDACTED], l'area di insidenza dell'immobile di cui sopra pervenne in forza dell'atto di compravendita rogito notaio [REDACTED] di Iglesias in data 6 giugno 1991 numero 20117 di repertorio, trascritto a Cagliari il 12 giugno 1991 ai numeri 9782/14014.

#### E) - DEPOSITO CERTIFICATO STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Essendo mancante il certificato di stato civile dell'esecutato, la sottoscritta in data 25/03/2024 ha richiesto, tramite PEC, al Comune di Iglesias il certificato plurimo contestuale.

#### QUESITO 3

##### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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

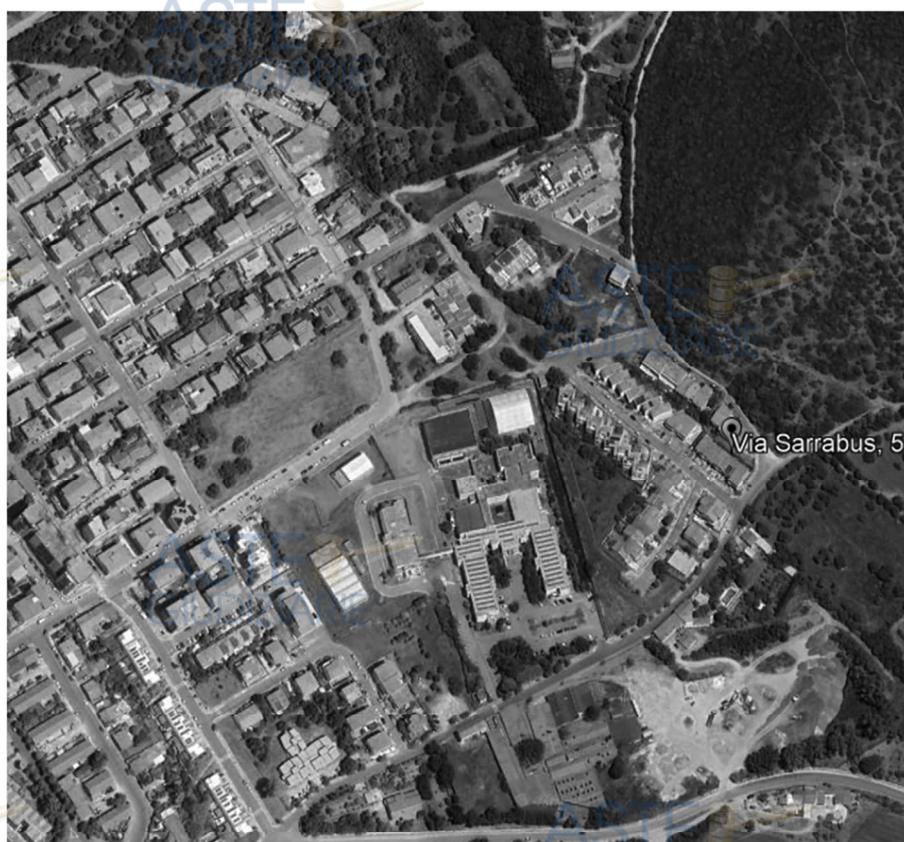
Iglesias è conosciuta per la sua ricca storia e cultura, risalente all'epoca nuragica. La città è dominata

dalla imponente Cattedrale di Santa Chiara, un capolavoro di architettura gotica risalente al XIII secolo.

Iglesias è anche famosa per le sue miniere di carbone, che hanno giocato un ruolo significativo nell'economia della regione per secoli. Il Museo del Carbone di Iglesias offre un'affascinante panoramica sulla storia dell'industria mineraria della regione.

Il centro storico di Iglesias è caratterizzato da affascinanti vicoli e piazze, dove è possibile passeggiare e ammirare gli edifici storici ben conservati. La città offre anche una varietà di ristoranti e negozi che offrono prodotti tipici locali.

Iglesias è inoltre situata in una posizione strategica, a breve distanza dalle splendide spiagge della Costa Verde e dalle montagne del Sulcis, offrendo così la possibilità di praticare escursioni, passeggiate in natura e godersi il mare cristallino della Sardegna.



**Figura 1** – Ubicazione fotografica area della zona dell'immobile presso il Comune di Iglesias (Google Earth)

L'unità immobiliare risulta ubicata nel quartiere Col di Lana, situato nella periferia nord-ovest della città ed è caratterizzato da una tranquilla atmosfera residenziale, le strade sono circondate da

abitazioni a due piani con giardini ben curati e fioriti.

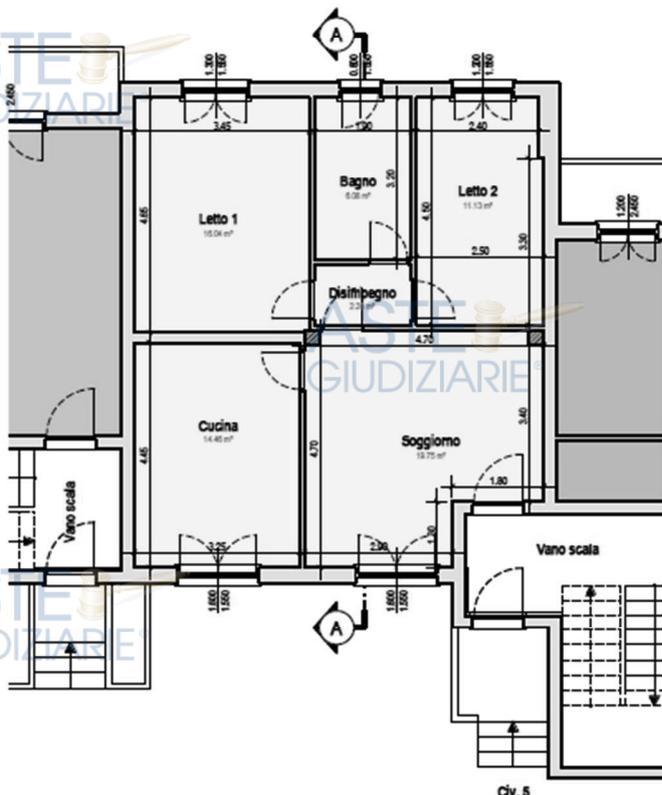
Nello specifico, il bene pignorato, si trova in via Sarrabus al civico 5, è parte di un aggregato edilizio costituito da sei unità immobiliari destinate a residenza ed una destinata a magazzino, inoltre è dotato di cortile condominiale.



Figura 2 – Prospetto principale via Sarrabus (Google Earth)

## PIANO RIALZATO

Scala 1:100



L'unità immobiliare è regolarmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Iglesias con identificativi: **Sez. Urb. D, Foglio 6, Particella 693, Sub. 6**, è un appartamento ad uso civile abitazione situato al piano rialzato di un edificio composto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

L'ingresso all'appartamento è consentito tramite un portoncino di sicurezza, posto nel vano scala condominiale, che immette direttamente nel soggiorno. Dal soggiorno si accede alla cucina e a un disimpegno che

consente di raggiungere un bagno e due camere da letto. L'unità immobiliare è priva di balconi e/o

di verande. L'altezza utile dei vani non è inferiore a 2.70 m.

#### STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

---

La parte esterna dell'edificio è in **sufficiente** stato conservativo anche se presenta alcuni segni, in particolare nel parapetto del balcone del primo piano, di degrado dovuti all'azione degli agenti atmosferici; le pareti risultano completamente intonacate e rifinite con tinteggiatura a tinte con cromatismi sul verde. Le aperture del fabbricato verso l'esterno non presentano alcuna finitura particolare e alcun grave difetto evidente. Il lotto, dove insiste l'intero fabbricato, è recintato con muretto sormontato da moduli prefabbricati in cemento; l'accesso al lotto è consentito tramite due passi carrai e due passi pedonali protetti da cancelli in ferro.

L'appartamento, oggetto di perizia, è in **buone** condizioni di conservazione e manutenzione; i pavimenti che sono i medesimi su tutta la superficie calpestabile, sia per cromatismi che tipologia, si presentano in buono stato di conservazione; le rifiniture risultano di sufficiente qualità e ben realizzate; il rivestimento della parete attrezzata della cucina e delle pareti del bagno sono in buono stato conservativo con elementi ben connessi alla muratura; gli infissi interni sono in PVC con vetro camera mentre la parte oscurante è costituita da persiane con lamelle orientabili, entrambi sono funzionanti e in buone condizioni; le porte interne sono in legno tamburato; nel bagno sono presenti i sanitari (vasca, vaso, bidet, lavabo) completi di rubinetteria; gli impianti (idrico-fognario, elettrico e riscaldamento) sono sottotraccia.

#### PARTI COMUNI

---

Visto l'elaborato planimetrico acquisto presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari – Ufficio Territorio

– Servizi catastali, le parti comuni del fabbricato consistono:

- Sub. 1 – BCNC – Corte comune ai Sub. 5, 6, 8, 9, 10 e 12
- Sub. 2 – BCNC – Corte comune e vano scala ai Sub. 5 e 8
- Sub. 3 – BCNC – Corte comune e vano scala ai Sub. 6, 9, 10 e 12

#### CONFINI

---

L'unità immobiliare confina con: Sub. 12 (appartamento), Sub. 5 (appartamento), Sub. 3 (cortile

anteriore) e Sub. 1 (cortile posteriore).

CONSISTENZA

Dai rilievi effettuati, la superficie calpestabile dell'unità immobiliare risulta:

- Soggiorno	19,75 m <sup>2</sup>
- Cucina	14,46 m <sup>2</sup>
- Disimpegno	2,28 m <sup>2</sup>
- Letto 1	16,04 m <sup>2</sup>
- Bagno	6,08 m <sup>2</sup>
- Letto 2	<u>11,13 m<sup>2</sup></u>
<b>Totale</b>	<b>69,74 m<sup>2</sup></b>

**QUESITO 4**

CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

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

- In Comune di Iglesias Via Sarrabus n. 5, la piena proprietà dell'immobile distinto nel NCEU sez. urb. D foglio 6 part. 693 sub. 6.

Allo stato attuale, nella visura catastale, l'immobile presenta gli stessi identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento.

Pertanto è possibile affermare che i dati presenti negli atti dell'esecuzione consentono l'individuazione dell'immobile.

**QUESITO 5**

AGGIORNAMENTO CATASTALE

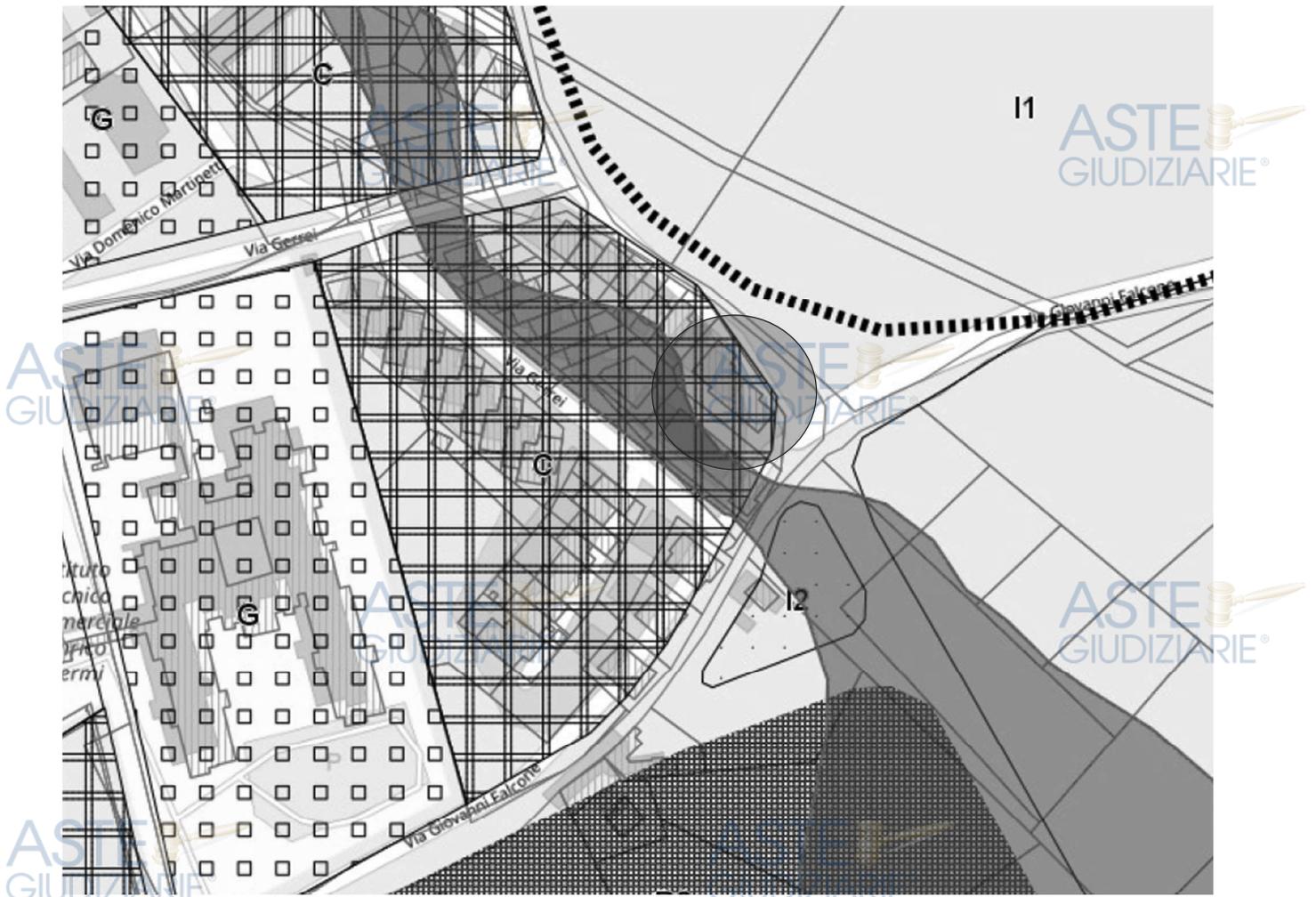
Dal sopralluogo effettuato in loco e dall'esame della documentazione (planimetria e visure) reperita presso l'Agenzia del Territorio la sottoscritta ha riscontrato che l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata.

**QUESITO 6**

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area su cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in base al vigente Piano

Urbanistico Comunale ricade nella Zona Omogenea “C” –le parti della città e del territorio necessarie per l'espansione, nelle quali il processo di urbanizzazione è ancora da avviare.



**Figura 3 – Stralcio PUC vigente**

#### CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI

Da accesso agli atti effettuato dalla sottoscritta in data 14/03/2024 presso l'Archivio di deposito, su richiesta trasmessa tramite PEC in data 18/01/2024, è stata reperita la **Concessione Edilizia n. 47/1995**, compresa di elaborati di progetto, rilasciata alla sig.ra [REDACTED] per la costruzione di un edificio ad uso residenziale costituito da 6 alloggi.

Si premette che tale richiesta è stata inoltrata anche all'Archivio dell'Edilizia Privata, il quale in data 08/02/2024 comunicava alla sottoscritta, tramite PEC, di non aver reperito alcuna documentazione riguardante l'unità immobiliare oggetto di perizia.

Sulla base degli atti acquisiti si osserva che la **Concessione Edilizia n.47/1995** rappresenta l'ultimo

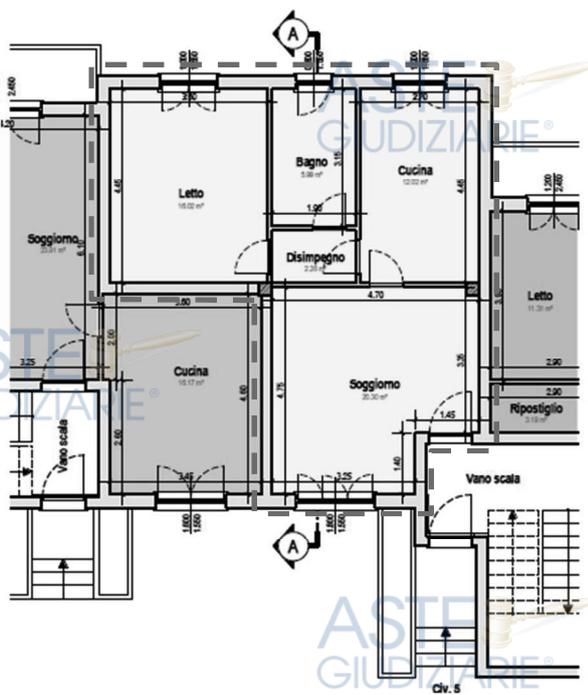
atto approvato riferibile al fabbricato dove è collocata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Si rileva inoltre che non sono stati reperiti la **dichiarazione di fine lavori** e il **certificato di agibilità**.

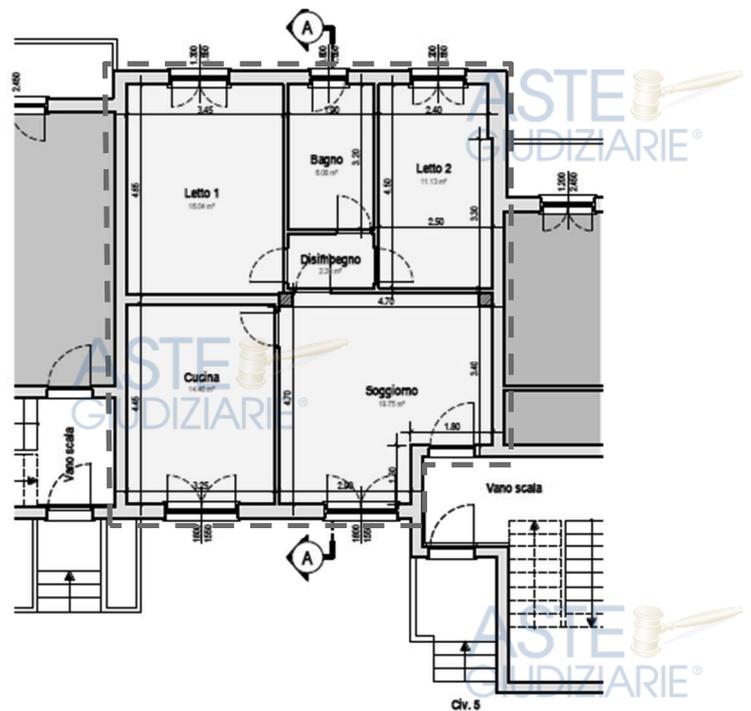
Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dalla scrivente, che **l'immobile pignorato presenta difformità rispetto al progetto approvato** allegato alla Concessione Edilizia n. 47/1995.

Infatti, nello specifico:

- la superficie destinata a tale bene ed approvata (figura 4) è visibilmente inferiore di quella risultante attualmente nello stato di fatto (figura 5), mentre lo stato rappresentato nella planimetria catastale, come già riportato al paragrafo dedicato, corrisponde integralmente a quanto effettivamente realizzato.



**Figura 4** – Stato di progetto



**Figura 5** – Stato edificato

Si può ragionevolmente presumere che in corso di costruzione si sia dato luogo ad opere di modifica del numero degli ambienti utili degli alloggi. Difatti, l'aumento di superficie è dovuto dal trasferimento del vano cucina dell'appartamento confinante all'alloggio oggetto di perizia.

Dalla verifica presso gli uffici tecnici del Comune di Iglesias, a seguito dell'Accesso agli Atti **non risulta sia stata presentata nessuna variante alla Concessione Edilizia n. 47/1995 e non risulta**

sia stata presentata richiesta di sanatoria o di condono edilizio, pertanto si può affermare che tali **modifiche interne** sono prive dei necessari permessi e quindi abusive.

Trattandosi di opere interne, trasferimento di un vano da un appartamento ad un altro, possono essere sanate tramite accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 (CILA in sanatoria).

#### Costi e Sanzioni

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si può ragionevolmente stimare una spesa di circa 2.000,00 euro compreso di IVA e oneri di legge.

Sanzione e diritti comunali circa 600,00 euro.

**Totali costi sanatoria Euro 2.600,00**

#### QUESITO 7

##### DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

In considerazione delle caratteristiche del bene, della sua distribuzione geometrico-funzionale, si ritiene che non può essere venduto in modo frazionato e che **la vendita in unico lotto sia l'unica soluzione possibile.**

#### QUESITO 8

##### VERIFICA QUOTE DI PIGNORAMENTO

Il bene è **pignorato per intero.**

#### QUESITO 9

##### VERIFICA IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

Al giorno dell'accesso ai luoghi l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva risultava essere libera (si precisa che il sopralluogo è avvenuto tramite L'Istituto Vendite Giudiziarie che detiene la custodia del bene).

#### QUESITO 10

##### ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Il bene non rientra tra i casi previsti dal quesito n. 10.

#### QUESITO 11

##### VINCOLI

L'unità immobiliare così come tutto l'edificio ricade in zona soggetta ai seguenti vincoli:

- PPR (Piano Paesaggistico Regionale)  
  
Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 265/2001  
  
Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673/2016
- PAI (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico)  
  
Fasce art. 30 ter delle NA del PAI vincolo HS2  
  
Danno potenziale molto elevato D4

### **QUESITO 12**

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il bene non rientra tra i casi previsti dal quesito n. 12.

### **QUESITO 13**

VALORE DELL'IMMOBILE

---

Per la stima del bene pignorato si è adottato il metodo sintetico comparativo, normalmente usato nel caso di immobili a carattere residenziale per i quali nella generalità dei casi esiste un mercato molto attivo con un alto numero di transazioni; esso consiste nella determinazione del valore del cespite mediante la comparazione con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella stessa zona, oppure in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni "ordinarie di mercato".

Nello specifico, esso si articola nella sintesi dei risultati ottenuti da indagini di mercato dirette, svolte presso operatori del settore accreditati da associazioni di categoria (FIAIP ed altro), e da indagini di mercato indirette, con valori medi elaborati ricavati da qualificate pubblicazioni e bollettini istituzionali (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, indicatori NOMISMA, Borsino immobiliare della Camera di Commercio, Tecnoborsa ed altro), desunti dall'analisi incrociata su uno stock di unità immobiliari presenti in un Comune, ordinate per tipologia e categoria edilizia e rilevate a cura di organi istituzionali.

Confronto diretto con gli operatori di mercato

Per individuare il più probabile valore unitario è stata condotta un'indagine di mercato presso operatori del settore immobiliare. Le rilevazioni sotto riportate sono relative ad immobili edificati nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima.

1. Zona Col di Lana – 100 m<sup>2</sup> superficie commerciale – appartamento piano primo in palazzina con 8 unità abitative – composto da: ingresso, cucina abitabile con veranda chiusa, ripostiglio, bagno, 3 camere da letto di cui con balcone – Euro 69.000,00 (circa 690,00 Euro/m<sup>2</sup>);
2. Zona Col di Lana – 95 m<sup>2</sup> superficie commerciale – appartamento piano rialzato in palazzina con 8 unità abitative – composto da: ingresso, cucina abitabile con veranda chiusa, ripostiglio, bagno, 2 camere da letto di cui con accesso al cortile – Euro 75.000,00 (circa 789,00 Euro/m<sup>2</sup>);
3. Zona Col di Lana – 100 m<sup>2</sup> superficie commerciale – appartamento piano secondo senza ascensore – composto da: ingresso, disimpegno, cucina, ampio salotto, ripostiglio, due camere da letto e bagno – Euro 69.000,00 (circa 690,00 Euro/m<sup>2</sup>);
4. Zona Col di Lana – 120 m<sup>2</sup> superficie commerciale – appartamento secondo piano senza ascensore – composto da: ingresso soggiorno, cucina abitabile, 2 camere da letto, disimpegno, bagno con antibagno, terrazzo – Euro 95.000,00 (circa 791,00 Euro/m<sup>2</sup>);
5. Zona Col di Lana – 135 m<sup>2</sup> superficie commerciale – appartamento piano primo in palazzina residenziale senza ascensore – composto da: ingresso soggiorno, cucina abitabile dotata di camino, 3 camere da letto, 2 bagni, 2 verande – Euro 135.000,00 (circa 1.000,00 Euro/m<sup>2</sup>);
6. Zona Col di Lana – 90 m<sup>2</sup> superficie commerciale – appartamento piano rialzato in palazzina residenziale – composto da: 4 locali e bagno – Euro 85.000,00 (circa 944,00 Euro/m<sup>2</sup>);

I dati sopra restituiti hanno portato all'individuazione di valori che oscillano tra i 690,00 e i 1.000,00 Euro/m<sup>2</sup> con un valore medio pari a circa 817,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Confronto indiretto con l'esame dei rapporti degli osservatori del mercato immobiliare

Sono state esaminate le valutazioni riportate dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare – banca dati aggiornata al 2° semestre 2023).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio cura la rilevazione e

l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio. Tra le sue attività ci sono anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale per tutti i settori di applicazione e per tutte le tipologie di operatore.



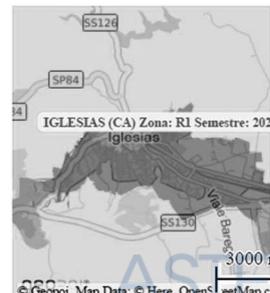
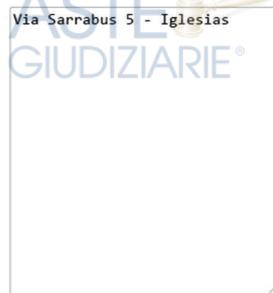
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**  
**Provincia: CAGLIARI**  
**Comune: IGLESIAS**  
**Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA ABITATO**  
**Codice zona: D1**  
**Microzona: 2**  
**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**  
**Destinazione: Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1200	L	3,5	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	850	L	2,5	3,2	L

Stampa

Legenda



I dati riportati dal predetto studio, per m<sup>2</sup> di immobili ad uso residenziale con stato conservativo “normale” per la zona in oggetto, oscillano tra 650,00 e i 1.200,00 Euro/m<sup>2</sup>, con un valore medio pari a circa 888,00 Euro/m<sup>2</sup>

Valore unitario di mercato

Riepilogando i due risultati, che peraltro presentano valori numerici abbastanza vicini tra loro, si ha:

- Valore medio rivelazioni dirette = 817,00 Euro/m<sup>2</sup>
- Valore medio rilevazioni indirette = 888,00 Euro/m<sup>2</sup>

Per cui, si può definire un valore unitario di mercato per l'unità immobiliare a uso residenziale di **853,00 Euro/m<sup>2</sup>**.

Determinazione della superficie commerciale

Date le caratteristiche del bene ed al fine della determinazione della consistenza dello stesso, si ritiene metodologicamente più corretto utilizzare il DPR 138 del 23.03.1998, dove la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (per i muri perimetrali fino a 50 cm di spessore e metà dei muri di confine fino a 25 cm di spessore);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (si misurano fino al contorno esterno);
  - o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) *vani principali e accessori diretti*: al 100% della superficie;

A = vani principali	
Appartamento (100%)	79,78 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>	<b>79,78 m<sup>2</sup></b>

Valutazione dell'immobile

Pertanto, avendo definito un valore unitario di mercato di 853,00 Euro/m<sup>2</sup> e avendo calcolato una superficie commerciale di 79,78 m<sup>2</sup>, il valore dell'unità immobiliare risulta essere di:

$$853,00 \text{ Euro/m}^2 \times 79,78 \text{ m}^2 = \text{Euro } 68.052,34$$

Dal valore sopra calcolato bisogna detrarre le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, quantificate in Euro 2.600,00, quindi il valore di mercato dell'unità immobiliare risulta essere di:

$$\text{Euro } 68.052,34 - \text{Euro } 2.600,00 = \text{Euro } 65.452,34$$

In considerazione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, la scrivente ritiene congruo abbattere il valore del 10%, pertanto il valore dell'immobile e pari a Euro 58.907,11 (65.452,34 – 6.545,23) che si arrotonda a:

**Valore immobile = Euro 59.000,00**

#### **QUESITO 14**

##### **SPESE GESTIONE**

---

Da indagini, si è rilevato che l'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo non ha amministrazione a livello condominiale.

#### **CONCLUSIONI**

---

##### **Riepilogo**

Unità immobiliare ad uso residenza sita in Iglesias, via Sarrabus 5, piano rialzato, in buone condizioni di manutenzione e conservazione e presenta abusi edilizi sanabili.

##### **Confini**

L'appartamento confina con: due unità immobiliari ad uso residenziale, vano scala e cortile.

##### **Computo superfici**

Superficie Utile	69,74 m <sup>2</sup> ;
Superficie Commerciale	79,78 m <sup>2</sup> ;

##### **Dati Catastali**

Come da indagini catastali effettuate, il bene pignorato risulta attualmente censito al Catasto Fabbricasti come da prospetto seguente:

Comune	Iglesias (E281)
Sez. Urb.	D
Foglio	6
Particella	693
Sub.	6

Piano 1  
Categoria A/3  
Classe 3  
Consistenza catastale 4,5 vani  
Superficie catastale Totale 81 m<sup>2</sup> – Totale escluse le aree scoperte 81 m<sup>2</sup>  
Rendita catastale Euro 325,37  
Indirizzo Via Sarrabus n. 5

Intestati [REDACTED] nato a Iglesias (SU) il 15/02/1977, C.F. [REDACTED], proprietà 1/1

Regolarità urbanistica

L'unità immobiliare non è conforme al titolo abilitativo rilasciato, **le irregolarità possono essere sanate.**

**Risulta assente il Certificato di Agibilità.**

Prezzo base d'asta dell'unità immobiliare

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, risulta:

**Euro 59.000,00**

**CONGEDO DELL'ESPERTO**

Fermo restando dunque a giudizio della sottoscritta il valore dell'immobile pignorato così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Quartu Sant'Elena 29 Marzo 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

[REDACTED]