

1. Premessa

La sottoscritta ing. Daniela Sechi, regolarmente iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 8040 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Cagliari, con studio in via Carboni Boi n. 14 a Cagliari, è stata nominata C.T.U. dal G.E. dott.ssa Cocco Silvia nell'esecuzione immobiliare R.ES. 184/2023 e ha accettato l'incarico pronunciando il giuramento di rito in data 9 novembre 2023.

L'incarico prevedeva:

1. provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato *l'informativa per il debitore*, predisposta da quest'Ufficio;
2. a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
e) verifichi se il creditore 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 coniuge 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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
4. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
5. proceda – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal catasto (cc.dd. Immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
6. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'art. 40 L. 47/1985, è richiesto che *le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza,



- distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
7. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 8. se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all' identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, 2 alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p. c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
 9. accerti se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);
 10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 11. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
 12. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 13. determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione



urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14. acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
15. predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi 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;

2. Elenco degli immobili pignorati

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare e della relazione notarile, redatta dal dott. Carmelo Candore, gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- Fabbricato sito nel Comune di Carbonia in via Sebastiano Satta n. 20, censito al N.C.E.U. del Comune di Carbonia, Foglio 28, mappale 1719, sub 5, categoria C/1;

3. Svolgimento delle attività peritali

A seguito del conferimento dell'incarico la scrivente procedeva all'effettuazione di indagini presso:

- N.C.E.U. dell'Ufficio Provinciale di Cagliari, acquisendo visure attuali e storiche, planimetrie ed estratti di mappa;
- Uffici del Comune di Cagliari per la verifica della regolarità urbanistico-edilizia;
- immobile pignorato per la constatazione dello stato dei luoghi;
- agenzie immobiliari per l'effettuazione delle opportune indagini utili ai fini dell'attribuzione del valore di mercato, individuato in relazione a caratteristiche oggettive.

4. Risposte ai quesiti

1. Informativa

L'informativa è stata inviata all'esecutato tramite raccomandata a/r in data 27/03/2024 e stato lasciato l'avviso di mancata consegna in data 28/04/2024.



2.

a) Documentazione

Immobile sito in Cagliari distinto al N.C.E.U. Sezione urbana F Foglio 4 particella 55		
Documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.	SI	NO
Estratto Catasto		X
Certificato delle iscrizioni e trascrizioni ventennio		X
Certificato Notarile	X	

b) Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Rispetto a quanto riportato nella relazione notarile non si sono riscontrate differenze per quanto riguarda l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni sull'immobile oggetto di perizia. Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile sottoposto a pignoramento:

- TRASCRIZIONE del 16/07/2005 - Registro Particolare 17048 Registro Generale 25508 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 45/63 del 05/04/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE del 02/02/2006 - Registro Particolare 2165 Registro Generale 3596 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 38/95 del 16/12/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE del 21/02/2007 - Registro Particolare 5048 Registro Generale 7334 Pubblico ufficiale ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER Repertorio 11582/4315 del 20/02/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 21/02/2007 - Registro Particolare 1075 Registro Generale 7335 Pubblico ufficiale ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER Repertorio 11583/4316 del 20/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- ISCRIZIONE del 24/12/2009 - Registro Particolare 8084 Registro Generale 42269 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS.- CAGLIARI Repertorio 1472/2009 del 17/12/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 - 1. Annotazione n. 2142 del 19/04/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE);
- TRASCRIZIONE del 27/07/2023 - Registro Particolare 19183 Registro Generale 25492 Pubblico ufficiale UNEP CORTE 'APPELLO DI CAGLIARI Repertorio 2608/2023 del 13/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



- TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 25756 Registro Generale 34010 Pubblico ufficiale ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER Repertorio 11582/4315 del 20/02/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';
- TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 25757 Registro Generale 34011 Pubblico ufficiale ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER Repertorio 11582/4315 del 20/02/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

Relativamente all'ultimo ventennio, 2004-2024, si è riscontrata continuità nelle trascrizioni. Manca tuttavia l'atto di acquisto del terreno su cui è stato costruito successivamente il fabbricato in quanto è stato stipulato precedentemente all'ultimo ventennio, nel 1959.

- c) L'immobile oggetto di pignoramento è correttamente identificato, sia per mezzo dell'indirizzo che dei dati catastali;
 - d) Si allegano gli atti di provenienza ultraventennale;
 - e) Si allega certificato di stato civile;
3. Descrizione del bene pignorato

La sottoscritta in data 25 marzo 2024 procedeva al sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. Il fabbricato sorge in via Sebastiano Satta n. 20 a Carbonia, piano terra, locale sulla destra guardando dalla strada.

Il locale oggetto di pignoramento sorge al piano terra di una palazzina costituita da due piani fuori terra. L'accesso al locale avviene solo dalla via Satta e in base ai lavori effettuati nel 1994 si accede attraverso un disimpegno sia al locale principale che al retro. Il locale principale ha una vetrina che affaccia sulla via Satta e una finestra che prospetta sul cortile interno. Il locale sul retro invece ha una finestra che affaccia sempre sul prospetto interno del cortile e un servizio, anch'esso con finestra, privo di antibagno.

Al momento del sopralluogo si è riscontrata dell'armatura di sostegno del nuovo solaio nel locale sul retro poiché, come riferisce il proprietario dell'appartamento sovrastante, si è proceduto al rifacimento del solaio interpiano ma l'impresa non ha più avuto la possibilità né di terminare i lavori, manca infatti l'intonaco e la finitura, né di disarmare il solaio e ritirarsi l'attrezzatura. La proprietà del piano primo ha riferito alla sottoscritta che nel 2014 ha proceduto alla ristrutturazione del proprio appartamento e che in quell'occasione sono emersi gravi problemi sul solaio di interpiano dovute ad infiltrazioni passate dal bagno dell'appartamento. Pertanto, in accordo con la proprietaria del locale commerciale si è proceduto al ripristino di una porzione del solaio.

L'intradosso del solaio del locale principale invece è in una porzione sfondellato e il ferro appare in avanzato stato di degrado. Probabilmente una parte di controsoffitto in legno realizzato nella zona ufficio è stato installato per nascondere problemi di infiltrazione.



I muri perimetrali che si affacciano sul cortile interno hanno evidenti fenomeni di muffa. Nel locale principale si è cercato di coprire il problema della muffa con delle contropareti in cartongesso. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e sono dotati di avvolgibili, anch'essi in alluminio.

Il bagno è rivestito per 1.50 metri di altezza ed è presente un WC ma ci sono anche gli allacci per un lavello.

L'impianto elettrico è sezionato. Non sono presenti impianti di condizionamento.

Le condizioni interne del locale non sono buone, sono necessari interventi di manutenzione straordinaria per risolvere i problemi di muffa e rivolgersi ad una ditta specializzata per il disarmo del solaio nuovo. Inoltre i lavori di manutenzione straordinaria dovranno riguardare anche il prospetto esterno e la realizzazione di un disimpegno per il bagno.

Si riporta di seguito uno schema delle superfici degli ambienti interni:

SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA [mq]	
Ufficio	12.00
Segreteria	11.60
Servizio	2.00
Andito	2.25
Ingresso	4.00
Totale	31.85

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	
Totale	45 mq

4. Conformità tra il pignoramento e il bene

Quanto riportato nel decreto di pignoramento è corretto e permette una precisa individuazione del bene in quanto sono stati riportati i dati catastali del fabbricato oggetto di pignoramento.

5. Accatastamento

L'immobile risulta essere accatastato ma la distribuzione interna non è aggiornata rispetto alle modifiche apportate nel 1994. Si deve procedere con la presentazione di un DoCFa per diversa distribuzione interna.

6. Strumento urbanistico comunale e conformità



Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Carbonia è il Piano Urbanistico Comunale, approvato con deliberazione del C.C. n. 11 del 22/02/2011, pubblicato sul B.U.R.A.S. n. 11 del 18/04/2011, che identifica l'area in cui insiste il bene in zona A CENTRO STORICO, sottozona A3 "Sostituite o vuote", *sono ambiti di edilizia recente, per lo più satura e semi-satura, che presentano un carattere di contrasto con la città razionalista, che di ambiti nei quali si sono creati vuoti del tessuto costruito.*

Inoltre il Comune di Carbonia è dotato di Piano Particolareggiato per il Centro Storico, Approvato con Deliberazione C.C. n. 24 del 08.04.2016, Autorizzato ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998 con con Determinazione del Direttore del Servizio tutela paesaggistica per le province di Cagliari e di Carbonia-Iglesias n. 1158/TP-CA-CI del 08.06.2016, pubblicata sul BURAS n. 32 – Parte III del 07.07.2016, che per tale zona prevede:

"Tali sottozone, ad esclusione del comparto edilizio di Piazza Ciusa (da riqualificare mediante abaco tipologico), non sono disciplinate mediante abachi delle modificazioni delle tipologie edilizie. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. Per gli interventi di nuova costruzione l'indice di edificabilità fondiario non può superare quello medio di zona. La realizzazione di nuove costruzioni (anche in ampliamento a quelle esistenti) è ammessa esclusivamente nel rispetto delle regole insediative di cui alle presenti norme."

"Alla classe comprensiva degli edifici esistenti non storici sono attribuite tutte le categorie di interventi edilizi previste dalle normative vigenti. Sugli edifici classificati come non storici nelle tavole allegare al Piano Particolareggiato del Centro Storico sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di ampliamento in conformità con l'articolo relativo alle nuove costruzioni. Sono sempre ammessi i frazionamenti delle unità immobiliari compatibilmente con le normative vigenti e gli accorpamenti delle singole unità abitative. Colori: Per il colore dei prospetti si impone il ricorso a colorazioni tenui e prevalenti nell'isolato, e che non siano in contrasto con i luoghi e con i fabbricati storici adiacenti. Le tinteggiature dovranno essere eseguite con un unico intervento edilizio per l'intero fabbricato. Impianti: Gli impianti tecnologici quali pompe di calore, caldaie, ecc., dovranno essere collocati preferibilmente all'interno di logge e balconi e comunque in posizioni non visibili da vie e/o da spazi pubblici, compatibilmente con il corretto inserimento paesaggistico.

Le canne fumarie dovranno essere collocate preferibilmente nelle facciate non prospicienti le vie e/o spazi pubblici, compatibilmente con il corretto inserimento paesaggistico. Le tubazioni della rete idrica ed elettrica dovranno essere posate sottotraccia. Quelle della rete di distribuzione del gas, qualora non sia possibile trovare soluzioni alternative compatibili con le norme, potranno essere posate all'esterno purché sia garantito nella posa il massimo rispetto del disegno di facciata e, nel limite del possibile, le tubazioni siano posizionate sui fronti ciechi o secondari o incassati in



scanalature o schermati da aggetti della facciata e quindi colorati della tinta della porzione di facciata su cui sono fissati. Le antenne televisive, preferibilmente centralizzate (in numero non superiore ad una per ogni fabbricato), dovranno essere collocati preferibilmente sulla falda interna della copertura non prospiciente le vie/piazze/aree pubbliche. I serbatoi per lo stoccaggio di gas g.p.l. ad uso riscaldamento devono essere realizzati interrati, salvo eventuali motivate inderogabili esigenze tecnico-normative. E' possibile installare pannelli solari termici e fotovoltaici soltanto in conformità alle disposizioni del presente articolo. I pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere posizionati preferibilmente: a) in giardini o corti interne di pertinenza al fabbricato in modo tale che gli stessi, preferibilmente, non siano visibili da vie e/o da spazi pubblici; b) sulle coperture piane, balconi e terrazze di edifici e fabbricati. Qualora sia presente una balaustra perimetrale, la quota massima, riferita all'asse mediano dei moduli deve risultare inferiore o uguale all'altezza minima della stessa balaustra. Qualora non sia presente una balaustra perimetrale l'altezza massima dei moduli rispetto al piano non deve superare i 30cm; c) sulle pensiline, pergole e tettoie purché complanari alla superficie di appoggio e non visibili da vie e/o spazi pubblici; Nel caso in cui ciò non risulti possibile, per insufficiente spazio a disposizione o per ridotta producibilità dovuta ai fenomeni di ombreggiamento, è consentita l'ubicazione dei pannelli, parziale o totale, nella copertura del fabbricato o in zone interne anche se visibili da vie o spazi comuni; i pannelli posizionati sulla copertura o, possibilmente, negli ampliamenti o nei fabbricati annessi, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: a) i pannelli devono seguire la geometria della falda parallelamente al tegolato di copertura o in sostituzione dello stesso; b) i serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici non dovranno essere posizionati sulle falde dei tetti; c) deve essere dimostrato l'armonico inserimento dei pannelli nel corpo di fabbrica attraverso approfondita documentazione grafica e fotografica tesa a rappresentare lo stato dei luoghi prima e dopo l'intervento."

A seguito di accesso agli atti presso gli Uffici del Comune di Carbonia si è potuto riscontrare che sono stati presentati due progetti. Il primo progetto riguarda la realizzazione dell'intera palazzina, edificazione conclusasi il giorno 18 dicembre 1954, come si può vedere nel certificato di nuova costruzione. Successivamente è stata presentata una pratica di opere interne in data 14 dicembre 1994 con la quale si è proceduto alla realizzazione di opere che lo hanno portato allo stato attuale. L'unica difformità che si è riscontrata è la modifica della porta di comunicazione tra il locale principale e il locale sul retro che è stata trasformata in una finestra. Tale modifica è stata realizzata in cartongesso, quindi facilmente è ripristinabile la situazione assentita. Salvo quanto sopra, si può ritenere l'immobile urbanisticamente conforme rispetto al progetto di comunicazione di opere interne prot. n. 23609 del 14/12/1994.

Suddivisione in più lotti

L'immobile non può essere venduto in più parti.



7. Quote pignoramento

Il pignoramento non è pro quota.

8. Possesso

Al momento dell'accesso ai luoghi, l'immobile è risultato libero.

9. Immobile occupato dal coniuge

No

10. Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:

L'immobile si trova all'interno del centro storico del Comune di Carbonia.

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

Non vi sono pesi gravanti sull'immobile.

12. Valore immobile

1. Valore immobile

Il metodo del confronto di mercato (MCA) è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, detti comparabili, contrattati di recente. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Quando sono disponibili i dati necessari, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e sistematico per stimare il valore di un immobile. L'utilizzo di questo metodo richiede però una buona conoscenza degli immobili comparabili, non sono pertanto sufficienti le informazioni che sono reperibili negli atti notarili.

Ad esempio è necessario conoscere il livello di finiture e di manutenzione generale dello stabile, la presenza e/o assenza di impianti tecnici quali condizionamento, elettrico e se presenti di domotica e il loro stato di funzionamento, la presenza di impianti di sollevamento, di servitù, parti condominiale etc. Tutte queste caratteristiche non sono menzionate però negli atti di acquisto pertanto il metodo MCA è di difficile utilizzo.

Pertanto la sottoscritta, dopo aver sentito un'agenzia immobiliare della zona, la quale ha confermato la forte crisi che da diversi anni sta investendo la zona del Sulcis, e che tale crisi riguarda soprattutto le compravendite dei locali commerciali. Tuttavia, considerato che il locale si trova nel centro storico, accanto ad una lavanderia e nelle vicinanze di bar e tabacchi, tenendo conto dello stato conservativo sopra descritto, si ritiene congruo un valore di circa 700,00 €/mq.



Tale valore è stato poi confrontato con il valore riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, la quale per i locali commerciali suggerisce un valore nell'intervallo compreso tra €/mq 1.000 e 1.400. Ipotizzando di prendere la media tra i due valori, €/mq 1.200,00, tenendo presente la necessità di interventi di manutenzione per un importo circa di €/mq 500,00 si ritiene di confermare il valore indicato di circa €/mq 700,00.

Considerato l'assenza di garanzia per vizi, per la quale si deve applicare una riduzione pari al 10 % del valore sopra indicato, il valore di mercato viene ulteriormente ridotto ad €/mq 630,00.

Il parametro di valutazione unitario andrà riferito alla superficie commerciale del bene calcolata. Considerato che la superficie commerciale è pari a 45 mq, il valore del bene è di € **28.350,00**.

13. Spese fisse di gestione o di manutenzione

Non sono presenti spese fisse in quanto nell'immobile non è stato formalmente costituito un condominio.

5. Elenco allegati

5.1. Ceck list;

5.2. Copia raccomandata A/R informativa per il debitore;

5.3. Atto notarile 2007;

5.4. Certificato stato civile esecutato;

5.5. Visura storica N.C.E.U. e planimetria catastale;

5.6. Ispezioni ipotecarie;

5.7. Titoli edilizi;

5.8. Documentazione fotografica;

Cagliari, 09/04/2024

