

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione Immobiliare iscritto al N.68/2023 del R.E.

Promossa da : 4 MORI SARDEGNA S.R.L.

Contro :

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott.ssa Silvia Cocco

C.T.U. : Geometra Piergiorgio Porru

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

## VERSIONE PRIVACY

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Geom. Piergiorgio Porru

Data 30 - 01 - 2024

Consulente Tecnico d'Ufficio : Geometra Porru Piergiorgio

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

Ufficio ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 68/2023 del R.E.

Promosso da :

Contro :

Udienza successiva 07/03/2024

Consulente Tecnico D'ufficio : Geom. Piergiorgio Porru

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Silvia Cocco

## - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA -

### 1. PREMESSA

Il sottoscritto **Geometra Piergiorgio Porru**, nato a Selegas (SU) il 24 novembre 1965, libero professionista con studio in Senorbì (SU) via Carlo Sanna 219, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri e geometri laureati della Provincia di Cagliari col n° 2095 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso codesto Tribunale, **con disposizione del 15 giugno 2023 veniva nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe, dal Giudice della Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco.** Prestato il giuramento di rito in data 29 giugno 2023, il Giudice invitava il sottoscritto consulente ad espletare 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 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 procedente abbia depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come

risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

- 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 urbanistico-edilizia, **descriva** dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; **quantifichi** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

- 7) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. .. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) **accerti** se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e 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 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.

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

---

Le operazioni peritali hanno avuto inizio presso l'immobile in esecuzione ovvero presso l'unità immobiliare urbana destinata ad abitazione sita nel comune di Sinnai (CA) presso la via Michelangelo n. 39, in data 15/11/2023 ore 15.30 e successive alla presenza di un collaboratore del sottoscritto e dei [REDACTED]

Le operazioni svolte in tale data hanno riguardato la presa visione generale dello stato dei luoghi e l'esecuzione di rilievi metrici e riprese fotografiche, al fine di quantificare le reali consistenze ed acquisire tutti gli elementi ambientali utili al giudizio. In particolare sono stati visionati tutti gli ambienti e le superficie interne ed esterne che compongono l'unità residenziale in esame, riscontrando le evidenze di seguito illustrate.

Per meglio comprendere le condizioni e lo stato dei luoghi è stata redatta una documentazione fotografica che si allega alla presente relazione mentre per descrivere l'esatta consistenza, in seguito alla restituzione grafica dei rilievi effettuati, sono stati redatti degli opportuni elaborati grafici e planimetrici. Contemporaneamente le operazioni peritali sono proseguite presso l'ufficio tecnico ed anagrafico del comune di Sinnai, al fine di poter estrarre i documenti urbanistici e di stato civile (compreso il certificato di matrimonio richiesto nel comune di Quartu Sant'Elena) e presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Cagliari al fine di poter estrarre i documenti catastali ed inviare gli aggiornamenti eseguiti.

Si procede di seguito alla descrizione dettagliata dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare mediante le risposte ai quesiti, preceduta dalla stampa della checklist così come richiesto dal quesito 15.



### 3. RISPOSTE AI QUESITI

#### - In risposta al quesito n. 1:

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

In data 25 luglio 2023 a mezzo Racc. postale A.R. n. 05348460421-6, è stata regolarmente trasmessa l'informativa per il debitore predisposta dall'ufficio Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Cagliari.

#### - In risposta al quesito n. 2 punto a)

*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;*

Verificata la presenza della documentazione tecnica contenuta nel fascicolo d'Ufficio, si è proceduto ad analizzare le risultanze descritte nell'Atto di pignoramento immobiliare del 01/03/2023 sia in termini di corrispondenze catastali ed ipocatastali sugli identificativi che sulle relative intestazioni.

Nell'atto di Pignoramento suddetto viene riportato che si intende sottoporre a pignoramento il seguente fabbricato di proprietà del [REDACTED] in comunione legale con [REDACTED] e più in particolare: **l'immobile in Sinnai** (CA) via Michelangelo n. 39 unità immobiliare sviluppatasi ai piani seminterrato e terra, distinta in catasto al foglio 35, mappale 4258 sub. 5 categoria A/2 classe 6 vani 8,5 Rendita catastale € 614.58.

Dalle verifiche effettuate si evince che l'identificazione del bene pignorato risulta coerente con quanto presente agli atti catastali, in particolare l'attuale particella 4258 sub. 5, risulta provenire dal terreno già identificato con il mappale 1049 (ex 264g) di mq. 500 oggi mappale 4258 di qualità Ente Urbano). Lo stesso bene risulta intestato unicamente per il diritto di piena proprietà di 1000/1000 al [REDACTED]

A Tal fine si ritiene doveroso specificare che ai fini della continuità storica, lo stesso [REDACTED] acquistò la proprietà del terreno su cui sorge il fabbricato (mp. 1049 di mq. 500) con Atto Pubblico Notaio [REDACTED] Rep. 3427 Racc. 2202 del 28/08/1974, successivamente aveva contratto matrimonio con la signora [REDACTED] in data 31/05/1975 come si evince dai certificati di stato civile e di matrimonio allegati alla presente, come richiesto nel quesito 1 punto e). Emergerebbe pertanto che la signora [REDACTED] non vanta alcun diritto di proprietà sull'immobile pignorato in quanto lo stesso per via della continuità storica degli eventi risulterebbe evidentemente non compreso nella comunione legale dei beni con il proprio coniuge.

\*\*\*\*\*

**- In risposta al quesito n. 2 punto b)**

***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***

Analizzati i dati del servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cagliari si è dunque preceduto a predisporre il seguente prospetto riassuntivo, contenente l'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni, delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) riguardanti gli immobili in esecuzione relativamente alla continuità dell'ultimo ventennio.

**- Prospetto riassuntivo -**

**Fabbricato ad uso civile abitazione sito in comune di sinnai**

Nella via Michelangelo n. 39 *Immobile distinto al catasto fabbricati*

**Foglio 35 part. 4258 sub. 5 cat. A/2 classe 6 vani 8,5 R.C. € 614.58**

Insistente nell'omologa particella catasto terreni F. 35 part. 4258 mq. 500 (ex 1049).

**Titoli di provenienza nel ventennio :**

**- Trascrizione in Cagliari del 24/09/1974 reg. gen. 16699 reg. part. 14466**

Atto Pubblico di vendite Notaio [REDACTED] del 28/08/1974 Rep. 3427 racc. 2202 registrato a Cagliari il 09/09/1974 al n. 9577.

**A favore** [REDACTED]

**Contro** :

**Immobile** : terreno sito in Sinnai al Foglio 35 particella 1049 (ex 264g) di Mq. 500.00

**Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio:**

**- iscrizione in Cagliari del 18/09/2003 reg. gen. 34412 reg. part. 4436**

Atto Pubblico rogito Notaio [REDACTED] sede Quartu Sant'Elena in data 11/09/2003 rep. 57684 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo capitale € 100.000,00 totale € 200.000,00 da rimborsare in 15 anni,

**A favore** :

**Contro** :

**Immobile** : Sinnai F. 35 part. 4258

risulta a margine la seguente annotazione:

**- annotazione ad iscrizione in Cagliari del 26/09/2006 reg. gen. 39511 reg. part. 6230**

Atto Pubblico rogito Notaio [REDACTED] sede Cagliari in data 17/07/2006 rep. 36182 restrizione dei beni

**Immobile** : Sinnai F. 35 part. 4258 sub. 2 ; F. 35 part. 4258 sub. 3



**- iscrizione in Cagliari del 22/04/2022 reg. gen. 12648 reg. part. 1884**

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 20/04/2022 Rep. 4369/2522 emesso da [REDACTED]

capitale € 59.344,86 totale € 118.689,72

**A favore** : [REDACTED]

**Contro** : [REDACTED]

**Immobile** : Sinnai F. 35 part. 4258 SUB. 5

**- Trascrizione in Cagliari del 22/03/2023 reg. gen. 9576 reg. part. 7018**

Verbale di pignoramento immobili [REDACTED] del 01/03/2023 rep. 983 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**A favore** : [REDACTED]

**Immobile** : Sinnai F. 35 part. 4258 SUB. 5

\*\*\*\*\*

**- In risposta al quesito n. 2 punto c)**

*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;*

L'identificativo catastale dell'immobile pignorato risulta il seguente:

Comune di Sinnai:

**N.C.E.U. 4 Foglio 35 part. 4258 sub. 5 cat. A/2 classe 6 vani 8,5 R.C. € 614.58**

insistente nell'omologa particella Catasto terreni F. 35 part. 4258 ex 1049 (ex 264g) di mq. 500.

come richiesto viene fornito in allegato alla presente CTU, oltre alla planimetria catastale ed all'elaborato planimetrico, anche l'estratto di mappa catasto terreni (già presente agli atti di causa) aggiornato e le visure catastali storiche.

Trattandosi infine di una porzione di fabbricato per lo stesso non è stato necessario richiedere alcun certificato di destinazione urbanistica presso il comune di competenza.

**- In risposta al quesito n. 2 punto d)**

*d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

Non risulta depositato l'atto di provenienza dell'immobile in esame, come già accennato risalente al 28/08/1974, tuttavia gli estremi del suddetto titolo di proprietà unitamente alle formalità ipocatastali dell'ultimo ventennio sono stati comunque riportati nella relazione notarile allegata agli atti di causa redatta dal notaio [REDACTED]. Si è perciò provveduto ad acquisirne una copia che si allega alla CTU, infine dagli accertamenti non risultano a favore dell'esecutato degli acquisti "mortis causa" non trascritti.

**- In risposta al quesito n. 2 punto e)**

*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 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 proprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*

Non risulta depositato il certificato anagrafico di stato civile dell'esecutato, si è pertanto proceduto all'acquisizione presso l'ufficio anagrafe del comune di Sinnai (CA) in data 06/12/2023, la copia del documento viene allegato alla presente CTU. Dal suddetto documento si evince che il [REDACTED] ed il matrimonio venne celebrato a Quartu Sant'Elena (CA). Si è pertanto provveduto a richiedere anche l'estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio rilasciato dall'ufficio anagrafe di quest'ultimo Ente locale in data 06/12/2023 dal quale si evince che a margine non riporta nessuna annotazione.

\*\*\*\*\*

**- In risposta al quesito n. 3:**

*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.);*

**- DESCRIZIONE - IMMOBILE -**

**unità immobiliare destinata a civile abitazione sita in comune di SINNAI**

nella via Michelangelo n. 39

**distinta in Catasto Fabbricati al F. 35 part. 4258 sub. 5**

**- Descrizione generale -**

L'immobile in esecuzione consiste in un **appartamento ad uso civile abitazione, ubicato nel centro abitato del comune di Sinnai (CA) in zona semicentrale** e più precisamente nella via Michelangelo n. 39 ed insistente ai **piani Seminterrato e Terra**. L'immobile risulta composta da un cortile superiore avente l'accesso dal civico 39 della suddetta via dal quale si accede attraverso una rampa di scale esterna all'unità residenziale posta al piano terra. Coerente alla strada risulta anche un'ulteriore tratto di corte comune ad altre due unità immobiliari di proprietà diverse (Sub. 8 che rappresenta un bene comune (BCNC) ai sub. 5 in esame, sub. 9 e sub. 10 di proprietà di altri soggetti estranei al pignoramento). attraverso il suddetto sub. 8

si accede ad un più ampio ed esclusivo cortile inferiore di pertinenza del sub. 5 pignorato , da questo cortile a sua volta si accede ai locali accessori collegati posti al piano seminterrato ed all'unità immobiliare collegata attraverso una scala esterna e posta al piano terra. L'unità immobiliare di cui trattasi risulta ubicata all'interno di un lotto avente una superficie di mq. 500.00, ricompreso all'interno della zona urbanistica omogenea denominata "B" di completamento sottozona B1, mentre catastalmente come già detto risulta identificata:

- al catasto fabbricati : al Foglio 35 particella 4258 sub. 5 cat. A/2 classe 6 vani 8,5 R.C. € 614.58;

- al catasto terreni: al Foglio 35 particella 4258 qualità Ente urbano di mq. 500.00 ( ex mappale 1049 ex 264g).

Nel complesso l'edificio con tipologia plurifamiliare che ospita l'unità immobiliare suddetta risulta attualmente costituito da un unico corpo principale edificato lungo il confine lato nord e distante dagli altri confini e dalla strada. Lo stesso edificio nel complesso risulta composto da tre livelli fuori terra di cui il **piano terra (oggetto di pignoramento)** il piano primo ed il piano secondo (esclusi dal pignoramento), ed un **piano seminterrato(oggetto di pignoramento)**. Complessivamente (così come riportato nella planimetria estratta dagli uffici catastali), il lotto confina a ovest con la via Michelangelo, a est con la part. 300, a nord con la part. 1048, a sud con la part. 4888.

**Il piano Terra** di fatto si compone di un ingresso / disimpegno, un soggiorno, una cucina , un angolo cottura, tre camere da letto due bagni di cui uno ulteriormente disimpegnato con una della camere suddette. Il locale cucina si affaccia direttamente al cortile posteriore di pertinenza adibito a cortile e come detto risulta collegato con quest'ultimo attraverso una scala esterna. Su questo cortile risulta presente una tettoia coperta, accessoria all'unità immobiliare in esame nel quale risultano presenti un forno ed un barbecue.

**Il piano Seminterrato** non risulta direttamente collegato con il piano terra, infatti si accede unicamente dall'esterno ovvero dal cortile inferiore passando attraverso il bene comune non censibile sub. 8 sopra descritto. Una parte del piano seminterrato risulta internamente suddivisa in quattro locali di cui:

- uno più ampio adiacente alla porta di ingresso risulta impropriamente adibito a locale soggiorno con angolo cottura;
- un locale privo di finestre anch'esso impropriamente adibito a camera da letto;
- un locale disimpegno/ripostiglio;

- un locale anch'esso impropriamente adibito a bagno, completa il piano un ulteriore piccolo locale di sgombero esterno, anch'esso avente un unico ingresso dal cortile posteriore.

#### **- Stato di manutenzione e conservazione -**

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile in esame viene espresso con riferimento agli elementi costruttivi e di finitura:

**a) Strutture portanti verticali:** in muratura di laterizio spessore medio cm. 25/30 con ulteriore ossatura aggiuntiva realizzata mediante elementi verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato;

**b) Orizzontamenti:** i solai orizzontali dei piani intermedi sono stati realizzati con travetti in c.a. e pignatte in laterizio avente spessore medio cm. 20/25;

**c) Finiture esterne:** tutti i prospetti risultano intonacati e privi di tinteggiatura, i pilastri esterni come anche alcune parti di soffitti nelle verande risultano sprovvisti sia di intonaco che di tinteggiatura;

**d) Pavimenti:**

- le verande e le scale esterne risultano sprovvisti di pavimentazioni e rivestimenti;

- gli ambienti interni del piano Seminterrato risultano pavimentati mediante l'impiego di listoni in laminato effetto legno ad esclusione del wc e del locale esterno che risulta pavimentato e rivestito mediante piastrelle in monocottura il primo e pavimentato il secondo;

- gli ambienti interni del piano terra risultano pavimentati con piastrelle in monocottura;

**e) pareti interne e soffitti:** intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti del piano terra e seminterrato compreso le verande e balcone, nei bagni del piano terra e seminterrato e angolo cottura le pareti risultano rivestite con piastrelle in Gres ceramico fino all'altezza di circa metri 1.80/2.00;

**f) serramenti esterni ed interni :** i serramenti esterni risultano in legno con vetro singolo all'inglese, dotati di avvolgibili esterni in p.v.c., mentre i serramenti del piano seminterrato risultano in alluminio; le porte interne del piano terra e seminterrato sono in parte in legno tamburato ed in parte in legno massello, quelle del piano terra sono in legno tamburato;

**g) impianto elettrico:** su entrambi i piani l'impianto risulta eseguito con filo di rame passante in tubo di p.v.c. sottotraccia;

**h) impianto idrico:** l'impianto dei servizi igienici del piano terra /seminterrato e della cucina risultano eseguiti con tubo in rame sanitario sottotraccia, dotati di tutti gli apparecchi igienico sanitari;

**i) Impianto di riscaldamento:** all'interno dei vani cucina e camere del piano terra nonché nel locale adiacente l'ingresso del piano seminterrato risultano installati degli impianti di condizionamento a pompa di calore elettrica tipo "split" dotati di apparecchio utilizzatore interno connesso ad unità esterna; risulta inoltre presente un camino tradizionale a legna nel vano cucina del piano terra;

**l) cortile di pertinenza:** le aree di pertinenza anteriore e posteriore ad eccezione delle attuali superfici destinate a camminamenti, risultano di fatto destinate a cortile e giardino piantumato.

**Le condizioni generali degli immobili oggetto di perizia**, visto la vetustà, lo stato di conservazione e l'evidente scarsa manutenzione ordinaria, la dotazione di rifiniture interne ed esterne ed impianti tecnologici, **sono da considerarsi "scadenti - da ristrutturare"**.

\*\*\*\*\*

**- In risposta al quesito n. 4:**

- 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 dell'immobile fornita nell'Atto di Pignoramento risulta conforme ed attuale a quanto accertato, infatti la stessa descrizione risulta coerente con i dati presenti negli archivi catastali (documenti acclusi alla presente CTU nell' allegato 3).

\*\*\*\*\*

**- In risposta al quesito n. 5:**

- 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;

Come già accennato l'immobile in esame risulta accatastato e fornito di planimetria ed elaborato planimetrico, come già detto identificato catastalmente come segue:

**- al catasto fabbricati :**

**comune di Sinnai (CA) F. 35 part. 4258 subalterno 5**

via Michelangelo N. 39 **PIANO S1/T** vani 8,5 categoria A/2 classe 6 R.C. € 614.58;

corrispondente al Catasto Terreni

al Foglio 35 mappale 4258 (E.U) ex mp. 1049 ex 264 g di mq. 500.00

**in capo alla ditta:**

Dal confronto tra la planimetria depositata in catasto in data 30/11/2008, rispetto allo stato attuale rilevato dal sottoscritto alla data del sopralluogo e riprodotte nelle rappresentazioni grafiche allegata alla presente C.T.U., si rilevano delle lievi differenze in particolare:

- **al piano seminterrato:** differenza sull'altezza del piano indicata in metri 2.50 invece di metri 2.06 misurata in loco, diversa sistemazione spazi interni e differenza di larghezza del locale indicato come lavanderia, infine risultano differenze nelle bucatore esterne e sull'assenza di rappresentazione dei pilastri interni ed esterni;

- **al piano Terra:** risultano differenze in alcune bucatore esterne ed interne e nella rappresentazione grafica dei gradini di accesso e come sopra sull'assenza di rappresentazione dei pilastri interni ed esterni.

Per tali evidenze sarà quindi necessario presentare un nuovo aggiornamento catastale DOCFA Catasto Fabbricati con la descrizione delle nuove planimetrie

compreso l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico necessario all'identificazione degli spazi e dei confini tra le due unità in maniera coerente al reale stato dei luoghi.

Tali aggiornamenti si ritiene possono essere quantificate a corpo in ..... € 700,00 (che in fase di stima andranno sottratti al valore degli immobile)

\*\*\*\*\*

**- In risposta al quesito n. 6:**

**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 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;

**- IMMOBILE IN ESECUZIONE -**

**unità immobiliare destinata a civile abitazione sita in comune di SINNAI**

nella via Michelangelo n. 39

**distinta in Catasto Fabbricati al F. 35 part. 4258 sub. 5**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **Sinnai** (CA), divisione Urbanistica ed Edilizia Privata è stato accertato che l'immobile oggetto di esecuzione ricade in Zona "B1" di completamento urbano del PUC vigente e venne edificato a seguito del rilascio dei sotto elencati titoli abilitativi edilizi:

- **licenza per l'esecuzione lavori edili** n. 502 in data 08/11/1974, consistente nella costruzione di una casa per abitazione da erigersi al piano terra del lotto edificabile distinto in catasto al Foglio 35 mappale 264g di mq. 500.00 località Santa Vittoria, concessa al [REDACTED];

- **licenza per l'esecuzione lavori edili** n. 487 in data 10/10/1975, consistente nella variante per aggiungere alla stessa costruzione già assentita, il piano seminterrato per uso magazzino da erigersi nello stesso lotto edificabile distinto in catasto al Foglio 35 mappale 264g di mq. 500.00 località Santa Vittoria, concessa al [REDACTED]

- **Concessione Edilizia** n. 48 in data 05/03/2008, consistente nella ristrutturazione e sopraelevazione di un fabbricato esistente al fine di realizzare due unità immobiliari abitative ed una uso ufficio, nello stesso lotto edificabile distinto in catasto al Foglio 35 attuale mappale 4258 di mq. 500.00 via Michelangelo, concessa al [REDACTED]

- si precisa di non aver rinvenuto nessuna dichiarazione di inizio / fine lavori e di agibilità

Dal confronto tra i documenti assentiti sopra citati unitamente agli allegati progettuali e lo stato di fatto così come rappresentato negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto a seguito della restituzione dei rilievi eseguiti, tenuto conto delle vigenti tolleranze edilizie consentite dalla legge, si rilevano le seguenti difformità:

- **al piano seminterrato:** diversa sistemazione degli spazi interni nonché l'utilizzo improprio degli stessi locali ai fini abitativi compreso il wc così come sopra descritto; delle differenze nelle bucatore esterne dei serramenti e sulla presenza dei pilastri in calcestruzzo armato interni ed esterni.

Le difformità riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni e le differenze nelle bucatore esterne potranno essere sanate tenuto conto dell'altezza attuale che corrisponde a quella assentita dall'ultimo titolo abilitativo, mentre l'utilizzo improprio ai fini abitativi degli stessi locali compreso il wc non potranno essere sanati e perciò dovranno necessariamente essere ricondotti alle condizioni del progetto assentito.

In particolare gli art. 62 e 63 del Regolamento edilizio vigente nel comune di Sinnai, come peraltro prescritto dalle norme Nazionali, prevedono che i locali wc debbano avere un'altezza utile interna pari ad almeno metri 2.40, mentre per i locali accessori si prescrive un'altezza interna pari a 2.20, tuttavia con l'ultimo titolo abilitativo rilasciato l'attuale altezza interna di metri 2.06 risulta essere stata assentita per tutti i locali del seminterrato e come da progetto dovevano necessariamente essere adibiti esclusivamente a locali di sgombero senza wc.

- **al piano Terra:** risultano differenze in alcune bucatore esterne ed interne, nella rappresentazione grafica dei gradini di accesso e sulla presenza dei pilastri in c.a. interni ed esterni ed infine nella presenza della tettoia accessoria sul cortile inferiore che risulta priva di preventiva autorizzazione.

Le difformità riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni e le differenze nelle bucatore esterne potranno essere sanate, mentre la tettoia esterna non potrà essere sanata per il non rispetto della distanza dall'edificio principale e dovrà pertanto essere rimossa.

In particolare gli art. 9 e 14 delle Norme tecniche di attuazione vigenti nel comune di Sinnai stabiliscono le distanze minime di metri 10.00, da rispettare tra vari corpi di fabbrica (anche tra locali accessori e principali) che non si trovano in aderenza ed abbiano pareti finestrate ( in questo caso l'edificio principale risulta avere pareti finestrate rivolte verso il cortile posteriore).

Sebbene la maggior parte delle difformità sopra descritte potrebbero essere sanate mediante la presentazione di una pratica per mancata SCIA (segnalazione certificata inizio attività - ai sensi dell'art. 14 comma 2 - L.R. 23/85 e s.m.i.), dovendo inoltre attuare le necessarie demolizioni della tettoia esterna insistente sul cortile posteriore ed integrare tutti i pilastri e travi esterne alla sagoma dell'edificio assentito, ai sensi dell'art. 36(L) D.P.R. 380/2001 ed art. 16 L.R. 23/85 sarà necessario presentare presso lo sportello telematico Regionale SUAPE Sardegna del comune di SINNAI, una pratica di sanatoria edilizia per accertamento di conformità. Questa oltre a riguardare tutti gli aspetti interni compresi i pilastri riguarderebbe anche il progetto

delle opere necessarie a garantire le stesse condizioni di conformità, che nello specifico consisteranno appunto nella rimozione della tettoia e nella riconduzione delle destinazioni del seminterrato alle condizioni di progetto assentito (solo locali di sgombero senza bagno) compreso il wc che risultano impropriamente utilizzati come abitazione.

Si ritiene altresì che per il conseguimento della conformità urbanistica, saranno necessari degli interventi che comporteranno dei costi che in fase di stima andranno sottratti al valore dello stesso, in particolare:

- per gli adempimenti relativi alle sanatorie edilizie:

**pratica edilizia per ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'** (ai sensi dell'art. 36(L) D.P.R. 380/2001 ed art. 16 L.R. 23/85), per l'attuazione della suddetta pratica comprendente spese tecniche per la redazione e presentazione al SUAPE e la relativa sanzione, prudentemente

**si ritiene possono essere quantificate complessivamente in circa ..... € 4000,00**  
(che in fase di stima andranno sottratti al valore dello stesso)

- per gli adempimenti relativi alle rimozioni e ripristino delle condizioni di progetto:  
così come sopra descritto

**si ritiene possono essere quantificate complessivamente in circa ..... € 2000,00**  
(che in fase di stima andranno sottratti al valore dello stesso)

Ai fini della **vetustà** si considerano fino a **45 anni** a partire dal 1975, anno di costruzione della stessa unità immobiliare, a tal fine si precisa che i lavori effettuati nel 2008 non hanno comportato miglioramenti nelle finiture e negli impianti, in particolare per l'immobile in esame hanno solo riguardato l'inserimento strutturale di alcuni pilastri interni ed esterni che peraltro in parte risultano ancora da rifinire.

\*\*\*\*\*

- In risposta **al quesito n. 7:**

**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;**

- Trattandosi di una singola unità immobiliare progettata per garantire un autonomo e libero godimento nel rispetto delle norme urbanistiche ed igienico sanitarie, considerando per di più le modeste dimensioni, si ritiene che lo stesso non possa essere tecnicamente divisibile in natura o frazionato in più lotti.

\*\*\*\*\*



- In risposta **al quesito n. 8:**

*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;*

l'immobile in esecuzione risulta di fatto pignorato per intero

\*\*\*\*\*

- In risposta **al quesito n. 9:**

*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);*

l'immobile in esecuzione risulta occupato dai coniugi Frigau Roberto e Bistrussu Anna e costituisce la residenza della famiglia .

\*\*\*\*\*

- In risposta **al quesito n. 10:**

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

Per quanto potuto accertare non ricade questa condizione.

\*\*\*\*\*

- In risposta **al quesito n. 11:**

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

Per quanto potuto accertare il bene in esecuzione non ricade in nessuna di queste condizioni.

\*\*\*\*\*

- In risposta **al quesito n. 12:**

*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;*

Per quanto potuto accertare l'immobile non ricade in questa condizione.

\*\*\*\*\*

- In risposta al quesito n. 13:

*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;*

## VALUTAZIONE IMMOBILE IN ESECUZIONE

unità immobiliare destinata a civile abitazione **sita in comune di SINNAI**

in via Michelangelo n. 39

**distinta in Catasto Fabbricati al F. 35 part. 4258 sub. 5**

**piano Seminterrato e Terra, vani catastali 8,5, Rendita Catastale € 614.58.**

Dovendo procedere alla determinazione del **“valore venale di mercato”** dell'immobile in esame ovvero di quel valore più probabile che lo stesso bene potrebbe assumere in presenza di un libero mercato caratterizzato da domanda ed offerta, si ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione di una **“valutazione comparativa per coefficienti”**. Con tale criterio il valore dell'immobile verrà determinato sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando quale parametro di confronto **il prezzo medio per metro quadrato di superficie commerciale (€/mq) considerando immobili nuovi o di recente ristrutturazione**, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Tale valore verrà poi aggiornato in base a dei coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, che si descriveranno nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare all'esame intrinseco della stessa unità oggetto di valutazione. Pertanto dalle indagini di mercato dirette in loco nonché dalla consultazione di:

- agenzie immobiliari e tecnici locali operanti nel settore edile ed immobiliare;
- banca dati dell'osservatorio immobiliare 2022/2023 curata dalla FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) collegio di Cagliari;
- banca dati sito internet borsino immobiliare.it - immobiliare.it ;
- banca dati quotazioni immobiliari pubblicate dall'osservatorio dell'agenzia "Agenzia Entrate – O.M.I." 1° semestre 2023.

si ritiene opportuno adottare come prezzo medio di mercato del nuovo/ristrutturato residenziale riferito allo stesso segmento di mercato un valore oscillante tra €/mq 1100,00 e 1400,00 **ottenendo una media di €/mq 1250.00** ( valore unitario espresso in €/mq. di immobili nuovi/ ristrutturati ad uso residenziale).

### **consistenza dell'immobile (DPR 138/1998)**

Come si evince dalle planimetrie redatte in seguito alla restituzione grafica del rilievo effettuato, **l'unità immobiliare ad uso residenziale al piano Seminterrato e terra** risulta così composta:

Sup. lorda al piano seminterrato non comunicante.....= mq. Lordi	91.41
Sup. lorda vani principali al piano terra.....= mq. Lordi	142.42
Sup. lorda balconi/verande comunicanti.....= mq. Lordi	7.39
Sup. lorda cortili di pertinenza inferiore e superiore.....= mq. Lordi	297.59
Sup. lorda cortili in comune (sub.8 per 1/3) .....= mq. Lordi	12.50

Tenuto conto delle caratteristiche di finitura e destinazione d'uso e computando:

- la superficie lorda dei locali principali al 100%;

- la superficie lorda dei locali accessori non comunicanti al 25%;
  - la superficie di balconi/verande comunicanti al 30% (fino a 25 mq)
  - la superficie dei cortili esclusivi al 10% (fino a mq. 142.42). ed al 2% per l'eccedenza)
  - la superficie dei cortili comuni al 10% (fino a mq. 142.42). ed al 2% per l'eccedenza)
- si ottiene una **Sup. commerciale complessiva pari a mq 186.07**

### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

<b>Coefficienti di ubicazione relativi alla zona:</b>	
<b>CARATTERISTICHE</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
L'area oggetto di stima è situata in zona semi periferica all'abitato, collocazione geografica	<b>1.02</b>
la zona risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria	<b>1.00</b>
da varie parti dell'intorno non si gode di un bel panorama	<b>1.00</b>
nella zona non vi sono elementi estetici predominanti	<b>1.00</b>
non vi sono scorci caratteristici particolari	<b>1.00</b>
situazione sociale del quartiere attraverso l'andamento della popolazione ed il numero dei reati avvenuti	<b>1.01</b>

<b>Coefficienti relativi all' immobile oggetto di stima:</b>	
<b>CARATTERISTICHE</b>	<b>COEFFICIENTE</b>
tipologia costruttiva civile case plurifamiliari in aderenza	<b>1.00</b>
qualità costruttiva in condizioni "scadenti"	<b>0.98</b>
finiture civili	<b>1.00</b>
stato di manutenzione scadente	<b>0.95</b>
stato di manutenzione delle pareti esterne scadente	<b>0.98</b>
livello del piano: <b>seminterrato - terra</b>	<b>1.00</b>
triplice esposizione sud - est - ovest (tre lati finestrati verso cortile e strada)	<b>1.03</b>
rapporto aero illuminazione vani principali maggiore del limite di 1/8 della sup. di calpestio	<b>1.03</b>
superficie utile compresa tra mq 100 e mq. 120	<b>0.97</b>
Infissi esterni dotati di vetro singolo	<b>0.98</b>
Infissi esterni in legno/alluminio dotati di avvolgibili in pvc	<b>1.01</b>
presenza di impianto termico di riscaldamento autonomo (split)	<b>1.01</b>
presenza di ripostiglio/antibagno	<b>1.01</b>
presenza di acqua calda sanitaria autonoma	<b>1.01</b>
Assenza di impianto citofonico ordinario	<b>1.00</b>
presenza di antenna T.V. tradizionale	<b>1.00</b>
cortile circostante recintato	<b>1.03</b>
presenza di giardino alberato	<b>1.03</b>
presenza di parcheggio equivalente al numero delle U.I.	<b>1.03</b>
presenza di due servizi igienici interni all'appartamento	<b>1.03</b>
presenza di locali accessori non comunicanti con all'alloggio principale	<b>0.98</b>
coefficiente correttivo per vetustà - età dell'immobile 1975, (fino a 45 anni)	<b>0.70</b>

Dal prodotto dei coefficienti sopra elencati si ottiene un **coefficiente correttivo globale**, che moltiplicato per la superficie commerciale complessiva e per il prezzo medio di mercato, si conseguirà il più probabile valore di mercato.

Ottenuto pertanto un coefficiente correttivo globale di ..... **(0.7615)**;  
 una superficie commerciale complessiva pari a ..... **mq. 186.07**;  
 un prezzo del ristrutturato medio di mercato pari a ..... **€/mq. 1250,00**;

il sottoscritto consulente ritiene di poter attribuire all'immobile il seguente più probabile valore di mercato:

**Coeff. globale 0.7615 x sup. mq 186.07 x €/mq 1250.00 = ..... € 177.115.38**

**nota 1:**

*A dedurre i costi necessari per la regolarizzazione della conformità urbanistica e catastale dell'esistente calcolati complessivamente in .....€ 6700,00*

**nota 2:**

*Tenuto conto del risultato ottenuto nella valutazione sopra determinata:*

*( € 177.115,38 - € 6.700,00 = € 170.415,38) e su quant'altro possa in ogni modo influire sullo stesso giudizio di stima, si ritiene opportuno applicare una percentuale di decurtazione del 10%, quale abbattimento forfetario degli elementi ulteriormente negativi gravanti sullo stesso nonché per l'assenza di garanzia per vizi occulti.*

**Valore finale IMMOBILE IN ESECUZIONE in cifra tonda..... € 153.373,00**

**Euro centocinquantatremilatrecentosettantatre/00**

**nota 3:**

*la valutazione finale ha definito un valore unitario complessivo allo stato attuale, espresso in €/mq. pari a 824.28 dato che trova riscontro nelle indagini comparative di mercato e nelle pubblicazioni sopra citate eseguite su immobili similari (abitazioni da ristrutturare dello stesso segmento di mercato ubicate in zona semi centro), che attribuiscono a questo tipo di immobile un valore che oscilla da un minimo di €/mq.720.00 ad un massimo di €/mq. 830.00*

\*\*\*\*\*

**- In risposta al quesito n. 14:**

**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 quanto potuto accertare si ritiene di escludere che i proprietari dell'intero edificio sostengano delle spese fisse di manutenzione e gestione, oltre a quelle ordinariamente applicate dal comune per la riscossione dei tributi ed imposte locali sui fabbricati.

\*\*\*\*\*

**- In risposta al quesito n. 15:**

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

Si è proceduto alla predisposizione della check-list e la relativa stampa è stata allegata alla presente relazione ( a pagina 5, prima delle risposte ai quesiti).

\*\*\*\*\*

#### **4. CONCLUSIONI**

Il sottoscritto C.T.U. avendo assolto il mandato affidato dal Giudice dell'Esecuzione, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Data li 31 Gennaio 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

**Geom. Piergiorgio Porru**

\*\*\*\*\*

**LA PRESENTE CONSULENZA TECNICA RISULTA COMPOSTA DAI SEGUENTI ALLEGATI :**

- Allegato 1** - Copia Atto Notarile di Provenienza;
- Allegato 2** - Planimetria dello stato dei luoghi Piano S1/T redatta dal CTU
- Allegato 3** - Planimetria Catastale + mappa catastale + visure catastali
- Allegato 4** - Certificato anagrafico di stato civile (Sinnai)  
- Estratto per riassunto dai registri atti di matrimonio(Quartu S.Elena) ;
- Allegato 5** - verbali di inizio e svolgimento attività Peritali;
- Allegato 6** - Documentazione Fotografica;
- Allegato 7** - Documentazione URBANISTICA/EDILIZIA:

\*\*\*\*\*