

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

N° Ruolo Generale: 274/2019
Giudice Relatore: Dott.ssa Silvia Cocco
Creditore procedente:
Creditori intervenuti:

Debitore:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Il 4 aprile 2020 il sottoscritto Ing. Paolo Cucciari, iscritto ininterrottamente dal Gennaio 1996 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 3388, con notifica eseguita ai sensi dell'Articolo 16 del D.L. 179/2012, è stato nominato Perito estimatore nel presente procedimento dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, che gli ha conferito l'incarico di depositare la Consulenza



Tecnica d' Ufficio entro 30 giorni dalla prossima udienza fissata per il 14 gennaio 2021.

L'incarico conferito è il seguente.

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. 56, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativa 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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.*

2.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.*



2.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'art. 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.*

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

2.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 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 semplice 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 al 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 dai altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità 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 i 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 ni 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 la correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di 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 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 risposta ai quesiti*

Il Giudice delle esecuzioni ha disposto inoltre.

a) *Restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.*



b) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

c) Alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

d) Invia a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti, ed intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note



di osservazione al proprio elaborato.

e) Invi telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati.

f) Segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

g) Formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.



2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

Al fine di evadere l'incarico ricevuto, effettuata una disamina del fascicolo, e predisponendomi ad effettuare le ricerche presso l'U.T.E. e la Conservatoria dei RR. II. di Cagliari per la redazione del ventennale, ho proceduto come di seguito indicato.

➤ Il 04 maggio 2020 accettavo l'incarico in qualità di CTU e prestavo giuramento.

➤ L'11 maggio 2020 inviavo al sig. _____ in Via delle Petunie 9 in Quartu Sant'Elena, con Raccomandata A/R N° 145987926499, l'informativa per il debitore.

➤ Il 12 maggio 2020 la Raccomandata A/R N° 145987926499 veniva regolarmente ricevuta.

➤ Il 14 maggio 2020 ricevevo via PEC _____ coniuge del debitore e proprietaria del 50 % del bene pignorato, una comunicazione con la quale mi veniva chiesto di sospendere ogni attività per la durata di sei mesi sulla scorta dell'art. 54ter della legge di conversione N° 27/2020 del D.L. N° 18/2020 (Allegato 1).



- Il 14 maggio 2020 rispondevo via PEC al legale
sostenendo che competente a decidere in merito alla sua istanza è il Giudice delle esecuzioni (Allegato 2).
- Il 20 luglio 2020 inviavo via PEC all'Ufficio protocollo del Comune di Quartu Sant'Elena la richiesta di accesso agli atti al fine di ottenere tutta la documentazione inerente il bene pignorato.
- Il 23 luglio 2020 l'URP del Comune di Quartu Sant'Elena mi comunicava l'avvio del procedimento in merito alla mia richiesta di accesso agli atti.
- Il 17 settembre 2020 l'ufficio tecnico del Comune di Quartu Sant'Elena mi inviava una mail con allegati i file relativi alla documentazione richiesta (Allegato 3).
- Il 2 novembre 2020 venivo convocato dall'Urp del Comune di Quartu Sant'Elena per il ritiro della documentazione richiesta presso l'Ufficio Condono.
- Il 3 novembre 2020 mi recavo presso l'Urp del Comune di Quartu Sant'Elena per il ritiro della documentazione richiesta presso l'Ufficio Condono, in corso di sopralluogo rivelatasi non attinente al bene oggetto di pignoramento.



➤ Il 06 novembre 2020 ricevevo dall'Ufficio esecuzioni immobiliari la circolare esplicativa per la sospensione della procedura esecutiva immobiliare ex Art. 54 ter D.L. N° 18/2020 convertito nella L. N° 27/2020.

➤ Il 17 novembre 2020 depositavo telematicamente la segnalazione al Sig. Giudice affinché provvedesse alla sospensione della procedura esecutiva immobiliare ex Art. 54 ter D.L. N° 18/2020 convertito nella L. N° 27/2020.

➤ Il 24 novembre 2020 il Sig. Giudice sospendeva l'esecuzione fino al 31 dicembre 2020 rinviando l'udienza all'8 aprile 2021.

➤ Il 4 gennaio 2021 inviavo via PEC al Comune di Quartu Sant'Elena la richiesta del Certificato di stato civile e del Certificato di matrimonio

➤ Il 13 gennaio 2021 ricevevo via PEC dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Quartu Sant'Elena Certificato di stato civile e del Certificato di matrimonio
(Allegato 4).

➤ Il 18 gennaio 2021 inviavo al _____ in
Via delle Petunie 9 in Quartu Sant'Elena, con Raccomandata
A/R N° 153754914774, fissando l'inizio delle operazioni peritali



nei luoghi oggetto di causa per il giorno 29 gennaio 2021 alle ore 10,00.

➤ Il 20 gennaio 2021 informavo, tramite PEC

comproprietaria del bene pignorato, dell'inizio delle operazioni peritali nei luoghi oggetto di causa, fissato per il giorno 29 gennaio 2021 alle ore 10,00 (Allegato 5).

➤ Il 25 gennaio 2021 mi inviava una PEC allegando la Circolare dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del 04 novembre 2020 per la sospensione delle esecuzioni immobiliari prevista dal D.L. N° 18 del 17 marzo 2020 comprendesse anche tutte le operazioni di stima (Allegato 6).

➤ Il 25 gennaio 2021 inviavo una PEC informandola che sulla base della Circolare esplicativa del 13 gennaio 2021, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Flaminia Ielo, aveva ritenute escluse dall'ambito di applicazione dell'Art. 54ter le operazioni di stima compreso il sopralluogo sul bene pignorato, la redazione e il deposito dell'elaborato (Allegato 6).



➤ Il 26 gennaio 2021 mi inviava una PEC chiedendomi copia della Circolare esplicativa del 13 gennaio 2021 (Allegato 6).

➤ Il 27 gennaio 2021 inviavo una PEC allegando la Circolare esplicativa del 13 gennaio 2021 e confermando l'inizio delle operazioni peritali nei luoghi oggetto di causa per il giorno 29 gennaio 2021 alle ore 10,00 (Allegato 6).

➤ Il 27 gennaio 2021 la Raccomandata A/R N° 153754914774 mi veniva restituita, non recapitata in quanto il destinatario è risultato irreperibile (Allegato 7).

➤ Il 28 gennaio 2021, alle ore 20,57, mi inviava una PEC, sostenendo la tesi che la circolare esplicativa del 13 gennaio 2021, firmata solamente dalla Dott.ssa Ielo e non anche dalla Dott.ssa Cocco, non avesse valore per la causa in oggetto, dichiarandosi disponibile a concordare per le vie brevi una data alla quale rinviare l'inizio delle operazioni peritali (Allegato 6).

➤ Il 29 gennaio 2021, alle ore 09,45 mi contattava telefonicamente e mi confermava quanto già



anticipato nella PEC, dichiarandosi disponibile a concordare l'accesso ai luoghi di causa tramite la sua assistita.

➤ Il 29 gennaio 2021 alle ore 10,00, in compagnia del
, mi recavo presso l'abitazione del signor
nella Via delle Petunie, 9 in Quartu Sant'Elena,
per dare inizio alle operazioni peritali sul bene pignorato. Non ho
potuto procedere con le operazioni peritali in quanto nessuno ha
aperto la porta e/o risposto al citofono nonostante i numerosi e
prolungati tentativi.

➤ Il 01 febbraio 2021 depositavo telematicamente
un'istanza chiedendo al Sig. Giudice sue determinazioni in
merito al comportamento da adottare per dare avvio alle
operazioni peritali sul bene oggetto di causa.

➤ Il 22 febbraio 2021 scopro che il deposito non era
andato a buon fine per il cattivo funzionamento della Piattaforma
PDA.

➤ Il 23 febbraio 2021 reiteravo il deposito telematico
dell'istanza chiedendo al Sig. Giudice sue determinazioni in
merito al comportamento da adottare per dare avvio alle
operazioni peritali sul bene oggetto di causa. Anche questo



secondo deposito non andava a buon fine per il cattivo funzionamento della Piattaforma PDA.

➤ Il 25 febbraio 2021, dopo aver preso accordi telefonici con la cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, inviavo una PEC al loro ufficio allegando l'istanza il cui deposito era fallito sia il 01 febbraio che il 23 febbraio 2021.

➤ Il 08 aprile 2021 il Giudice disponeva che il sottoscritto riprendesse le operazioni peritali e nominava quale Custode giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione della parte debitrice, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari, fissando la data della prossima udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c. al giorno 13 luglio 2021.

➤ Il 18 maggio 2021 mi inviava una mail per fissare l'appuntamento per il sopralluogo nell'abitazione del (Allegato 8).

➤ Il 24 maggio 2021, avendo ricevuto da parte del servizio di Igiene Pubblica il provvedimento di fine quarantena, inviavo via Pec la richiesta di accesso al bene pignorato proponendo una serie di date (Allegato 9).



➤ Il 31 maggio 2021 inviavo via Pec all'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari un sollecito, affinché fosse permesso al sottoscritto l'accesso al bene pignorato (Allegato 10).

➤ Il 31 maggio 2021 l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cagliari inviava una Pec di risposta alla mia nota di pari data, informandomi di non essere ancora entrato in possesso del bene (Allegato 11).

➤ Il 03 giugno 2021 mi comunicava via mail che il suo cliente avrebbe consentito l'accesso al bene pignorato il giorno 04 giugno 2021 (Allegato 9).

➤ Il 03 giugno, via Pec, confermavo l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato per il giorno 04 giugno 2021 (Allegato 9).

➤ Il 03 giugno, via Pec, comunicavo all'Istituto Vendite Giudiziarie Srl, che, a seguito degli accordi presi con il giorno 04 giugno 2021 avrei dato inizio alle operazioni peritali presso l'immobile pignorato (Allegato 11).

➤ Il 04 giugno 2021, coadiuvato dal davò inizio alle operazioni peritali presso l'immobile pignorato alla continua presenza della comproprietaria,

di tale sopralluogo è stato redatto un verbale sottoscritto



dai partecipanti (Allegato 12). Nel corso dello stesso sopralluogo effettuavo un accurato rilievo fotografico del bene (Allegato 15)

➤ Il 04 giugno 2021 depositavo un'Istanza per richiedere il rinvio del deposito della relazione di CTU.

➤ Il 18 giugno 2021 mi veniva notificata via Pec l'autorizzazione del Giudice alla proroga di 60 giorni per il deposito della relazione peritale, con la fissazione della nuova udienza al giorno 14 ottobre 2021.

➤ Entro i termini inviavo tramite PEC ai creditori la presente relazione peritale; inviavo quindi al debitore la stessa e i relativi allegati, in forma cartacea e su supporto informatico, tramite raccomandata A/R.

➤ Entro i termini depositavo telematicamente la presente relazione peritale e i relativi allegati.



3. INVIO INFORMATIVA ALL'ESECUTATO

“Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio.”

L'informativa è stata trasmessa al
con raccomandata A/R 145987926499 il giorno 11 maggio 2020
e da lui ricevuta il giorno 12 maggio 2020.



4. FOGLIO RIASSUNTIVO DI TUTTI I DATI

QUESITO 1: *invio all'esecutato dell'informativa per il debitore.*

L'informativa all'esecutato è stata trasmessa il giorno 11 maggio 2021, in Via delle Petunie 9 in Quartu Sant'Elena, con Raccomandata A/R N° 145987926499,

La stessa raccomandata veniva regolarmente ricevuta il 12 maggio 2021.

QUESITO 2a: *verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c..*

Verifica effettuata con esito positivo.

QUESITO 2b: *predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.*

L'elenco predisposto indica in maniera chiara ed analitica la continuità delle trascrizioni relative all'ultimo ventennio.

QUESITO 2c: *acquisizione delle mappe censuarie e dei certificati di destinazione urbanistica.*

La documentazione catastale acquisita (visura storica, elaborato e planimetria catastale) consentono la corretta identificazione del bene oggetto di pignoramento, immobile censito nel N.C.E.U. del Comune di Quartu San'Elena.



Per tale motivo non è stato acquisito alcun certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO 2d: *acquisizione dell'atto di provenienza ultraventennale.*

Sono stati acquisiti tutti i documenti (atti di compravendita ed ispezioni ipotecarie) che consentono di dimostrare la provenienza ultraventennale del bene pignorato, nei confronti del quale non si hanno acquisti mortis causa non trascritti.

QUESITO 2e: *verifica del deposito del certificato di stato civile dell'esecutato.*

La verifica ha dato esito negativo. Sono allegati il Certificato anagrafico di stato civile del _____ e il Certificato di matrimonio del _____
(Allegato 4).

QUESITO 3: *descrizione dettagliata dell'immobile pignorato.*

Effettuata secondo le modalità richieste dal quesito a seguito di accesso del 04 giugno 2021, come da verbale di sopralluogo (Allegato 12).

QUESITO 4: *conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.*

Effettuata con esito positivo, senza evidenza di difformità.



QUESITO 5: *accatastamento di fabbricati non accatastati o solo identificati d'ufficio dal Catasto.*

L'immobile oggetto di pignoramento risulta regolarmente accatastato, i dati inerenti la ditta intestataria sono completi e corrispondenti all'atto di compravendita (Allegato 13).

QUESITO 6.1: *utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Per il Piano Urbanistico Comunale di Quartu Sant'Elena l'immobile oggetto di perizia si trova in Zona F (Turistica).

Per il Piano Paesistico regionale l'immobile oggetto di perizia si trova in Ambito di Paesaggio 27 – Golfo Orientale di Cagliari, Edificato urbano diffuso.

QUESITO 6.2: *conformità dell'immobile alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed esistenza della dichiarazione di agibilità.*

L'immobile oggetto di perizia è antecedente al 1° settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della l. 765/1967), pertanto della sua esecuzione non è possibile fornire documentazione probante, in una zona non interessata né da regolamenti edilizi né da piani regolatori, né considerata all'epoca come nucleo urbano.



La piscina è stata realizzata successivamente in forza della Concessione N° 13 del 1988. (Allegato 3).

L'impianto solare termico è stato realizzato in forza della seguente documentazione.

Codice univoco SUAPE:

Codice univoco nazionale:

Numero Protocollo:

Data protocollo: 18/12/2017

Settore attività: Intervento di edilizia libera

Con Prot. _____ è stata rilasciata la Concessione di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e della Legge 724/94 per la realizzazione di un nuovo volume al Primo piano (Allegato 16).

A seguito di sopralluogo del 04 giugno 2021, il confronto tra lo stato abilitativo _____ la documentazione catastale e lo stato attuale ha consentito al sottoscritto di rilevare le seguenti differenze:

la tettoia di cui al Punto 10.1.3 ha una superficie di 51,00 mq, quindi è di 17,80 mq più grande di quella che risulta dalla Planimetria catastale;



il vano tecnico non risulta nella Planimetria catastale;
nel Soggiorno esiste una sola portafinestra e non due come risulta dalla Planimetria catastale;
manca la porta tra il Soggiorno e il Vano ripostiglio sul retro, riportata invece nella Planimetria catastale;
infine, al Piano Primo, la parte in Sanatoria è difforme dalla situazione reale in quanto mancano, nonostante nella Planimetria catastale risulti ultimato, nella realtà i lavori si sono fermati al rustico, pertanto sono state realizzate le murature esterne e la copertura ma mancano tramezzi, intonaci, pavimenti, infissi e la totalità degli impianti.

Tutte le differenze individuate costituiscono comunque difformità che non comportano la realizzazione di volumi e superfici coperte in ampliamento.

Invero, trattandosi di modifiche interne di lievissima entità, ricadono all'interno della fattispecie "Interventi di edilizia libera" di cui all'art. 3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001 ed art. 15 comma 1 lettera a) L.R. 11/2017, da eseguire senza alcun titolo abilitativo edilizio e senza comunicazione di avvio dei lavori.

L'accesso agli atti presso il Comune di Quartu Sant'Elena - Ufficio Edilizia ed Urbanistica ha consentito al sottoscritto di



verificare che per l'immobile oggetto di pignoramento non esiste dichiarazione di agibilità.

QUESITO 7: vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.

Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti.

QUESITO 8: se immobile è pignorato solo pro quota, indicazione dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante.

Il bene pignorato è intestato a:

QUESITO 9: verifica se l'immobile è libero oppure occupato dal debitore e suoi familiari.

Il bene oggetto di perizia costituisce la residenza e il domicilio della signora e dei suoi tre figli



minori, che alla data del sopralluogo (04 giugno 2021) avevano rispettivamente 13, 10 e 5 anni.

QUESITO 10: *qualora l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

L'immobile è occupato dal coniuge separato sulla scorta verbale di separazione consensuale (Allegato 14).

QUESITO 11: *indicazione dell'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.*

Per l'immobile pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 12: *verifica se il bene pignorato sia gravato 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.*

La verifica ha condotto ad una risposta negativa al quesito, in relazione all'immobile pignorato.

QUESITO 13: *determinazione del valore dell'immobile.*

La stima è stata effettuata con riferimento a: atti di compravendita, documentazione tecnica tramite accesso agli atti



presso il Comune di Quartu San'Elena - Ufficio Edilizia ed Urbanistica, stato dei luoghi a seguito di sopralluogo, valori riportati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" aggiornati al I semestre 2020 a cura dell'"Agenzia dell'Entrate". La conseguente analisi ha condotto a determinare per l'immobile pignorato, con riferimento alla superficie commerciale, un valore di mercato pari a 478.000,00 Euro (quattrocentosettantottomila/00 Euro.

QUESITO 14: *acquisizione informazioni sull'importo annuo delle spese fisse e di manutenzione.*

Non si hanno tali spese.

QUESITO 15: *predisposizione check list e foglio riassuntivo di tutti i dati.*

Entrambi i documenti sono stati predisposti.

Cagliari 08 settembre 2021



5. RISPOSTA AL QUESITO 2a

“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 relativa 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 e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.”

Dall’esame della documentazione (visure catastali, certificati delle iscrizioni e trascrizioni sull’immobile in oggetto relative ai venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento), è emersa la completezza della documentazione di cui all’art. 567 comma 2 del c.p.c.



6. RISPOSTA AL QUESITO 2b

“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.”

6.1. Quadro sinottico della situazione Catastale

Catasto Urbano: Comune di Quartu Sant’Elena Sez. - Foglio 40 mappale 659.

Derivazione storiografica del Mappale 285 Subalterno 3:

Mappale 659 Variazione catastale del 18 ottobre 2018
 protocollo N° CA0143418

Causale: Aggiornamento planimetrico – in atti
 dal 18 ottobre 2018;

Dati classamento: Categoria A/2, Classe 6, Vani
 10, Rendita 1.136,21 Euro

Mappale 659 Variazione d’ufficio del 09 novembre 2015 -
 Inserimento in visura dei dati di superficie – in
 atti dal 09 novembre 2015;



Mappale 659 Variazione catastale del 25 luglio 2013

protocollo N° CA0153588

Causale: Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni in atti dal 25 luglio 2013;

Dati classamento: Categoria A/2, Classe 6, Vani 10, Rendita 1.136,21 Euro

Attribuzione nuovo identificativo catastale l'immobile definito al Foglio 40, Mappale 285, Subalterni 3-4 viene identificato con i nuovi dati catastali Foglio 40, Mappale 659

Mappale 285 Subalterni 3-4 Variazione catastale del 15 ottobre

2004 protocollo N° CA0366923

Causale: Variazione toponomastica – in atti dal 15 ottobre 2004

Dati classamento: Categoria A/2, Classe 4, Vani 18, Rendita 640,41 Euro

Mappale 285 Subalterni 3-4 Variazione catastale del 03 marzo

2004 protocollo N° CA0065337

Causale: Errata rappresentazione grafica;

Dati classamento: Categoria A/2, Classe 4, Vani 8, Rendita 640,41 Euro



Mappale 285 Subalterni 3-4 Variazione catastale del 02 marzo

2004 protocollo N° CA0062781

Causale: Diversa distribuzione degli spazi interni
in atti dal 02 marzo 2004;

Dati classamento: Categoria A/2, Classe 4, Vani
8, Rendita 640,41 Euro

Mappale 285 Subalterni 3-4 Variazione catastale del 23

febbraio 2001 protocollo N° 66862

Causale: Diversa distribuzione degli spazi interni
in atti dal 23 febbraio 2001;

Dati classamento: Categoria A/2, Classe 4, Vani
6, Rendita 480,30 Euro

Mappale 285 Subalterni 3-4 Variazione catastale del 16

febbraio 2001 protocollo N° 57031

Causale: Rettifica classamento automatico in atti
dal 16 febbraio 2001;

Dati classamento: Categoria A/2, Classe 4, Vani
6,5, Rendita 1.007.500 Lire

Mappale 285 Subalterni 3-4 Variazione catastale del 30 giugno

1987

Causale: Impianto meccanografico



**6.2. Quadro sinottico delle trascrizioni a favore/contro
relative al Fg. 40 mappale 659**

6.2.1. Trascrizione del 11 settembre 2013 presentazione N° 51

Causale: *Atto di identificazione catastale*

Soggetto/i a favore

Diritto di Proprietà per la quota di 1/2 In regime di separazione
dei beni;

Diritto di Proprietà per la quota di 1/2 In regime di separazione
dei beni;

Soggetto/i contro (relativamente all'unità negoziale n.3):



Ing. Paolo Cucciari Via Nazario Sauro, 9 09123 CAGLIARI Tel/Fax 070-272788
Email: paolocucciari8@gmail.com Email certificata: paolo.cucciari@ingpec.eu



Immobilie interessato: Quartu Sant'Elena Foglio 40, Mappale
659 – Catasto Fabbricati

6.2.2. Iscrizione del 14 aprile 2017 presentazione N° 44

Descrizione: Ipoteca conc. amministrativa/Riscossione ruolo
di addebito

Soggetto/i a favore

Soggetto/i contro:



Per la quota di 1/2

Immobilie interessato: Quartu Sant'Elena Foglio 40, Mappale

659 – Catasto Fabbricati

6.2.3. Iscrizione del 16 settembre 2019 presentazione n. 2

Descrizione: Atto Giudiziario

Soggetto/i a favore:

Soggetto/i contro:

Immobilie interessato: Quartu Sant'Elena Foglio 40, Mappale

659 – Catasto Fabbricati

6.3. Quadro sinottico delle Trascrizioni a favore/contro

relative al Foglio 40, Mappale 258, Subalterni 3-4

6.3.1. Trascrizione del 20 aprile 2004 presentazione n.45

Causale: Atto di compravendita



Registro particolare N° 9990 Registro Generale N° 14233

Notaio: Dott. Bartoli Ercole - Data di stipula 14 agosto 2013

Repertorio 102398/21035;

Soggetto/i a favore

Diritto di Proprietà per la quota di 1/2 In regime di separazione
dei beni;

Diritto di Proprietà per la quota di 1/2;

Soggetto/i contro:

Diritto di Proprietà per la quota di 1/2;

Immobilie interessate: Quartu Sant'Elena Foglio 40, Mappale
258, Subalterni 3 e 4 – Catasto Fabbricati

6.3.2. Iscrizione del 20 aprile 2004 presentazione n. 49



Descrizione: Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di
mutuo

Soggetto/i a favore:

Soggetto/i contro:

Per la quota di 1/2;

Per la quota di 1/2

Immobile interessato: Quartu Sant'Elena Foglio 40, Mappale
258, Subalterni 3 e 4 – Catasto Fabbricati

6.3.3. Iscrizione del 17 giugno 2008 presentazione n. 74

Descrizione: Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di
mutuo



Soggetto/i a favore:

Soggetto/i contro:

Per la quota di 1/2 in regime di comunione legale;

Per la quota di 1/2 in regime di comunione legale

Immobilе interessato: Quartu Sant'Elena Foglio 40, Mappale

258, Subalterni 3 e 4 – Catasto Fabbricati

6.3.4. Iscrizione del 07 marzo 2012 presentazione n. 19

Descrizione: Atto Giudiziario – Decreto ingiuntivo



Soggetto/i a favore:

Soggetto/i contro:

Per la quota di 1/2

Immobile interessato: Quartu Sant'Elena Foglio 40, Mappale
258, Subalterni 3 e 4 – Catasto Fabbricati

6.3.5. Iscrizione del 25 giugno 2012 presentazione n. 107

Soggetto/i a favore:

Soggetto/i contro:

Per la quota di 1/2;



Per la quota di ½

Immobilie interessato: Quartu Sant'Elena Foglio 40, Mappale

258, Subalterni 3 e 4 – Catasto Fabbricati



7. RISPOSTA AL QUESITO 2c

“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’art. 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.”

Sono allegate alla presente Relazione peritale la Planimetria Catastale e la Visura Storica dell’immobile così come segue identificato.

In Comune di Quartu Sant’Elena (Codice H118), nella Via delle Petunie, Numero civico 9, Foglio 402, Particella 659, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 10 vani, Superficie catastale totale 339 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 286 mq, Rendita 1.136,21 Euro. (Allegato 13)

Dalla Planimetria catastale e dalla Visura non si evince in alcun modo che la porzione dell’immobile al Piano Primo, per la quale nel 2015 è stato richiesto e ottenuto il Condonò, è ancora in fase di realizzazione, per la precisione è al rustico non essendo ancora realizzati i tramezzi, gli impianti, intonaci e pavimenti e mancando del tutto gli infissi (Allegato 13).



Inoltre nella Planimetria Catastale non risulta il locale al quale si accede dal cortile posteriore, che peraltro è posto sotto il Piano primo della proprietà confinante.

Pertanto questo locale non verrà computato ai fini del calcolo della Superficie Commerciale.



8. RISPOSTA AL QUESITO 2d

“Acquisisca l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.”

Tipologia atto: Atto di compravendita

Registrato a Cagliari in data 04/04/1989

acquista la piena e perfetta proprietà di una porzione di immobile identificata nel N.C.E.U al Foglio 40 particella 285 3/4 piano terra e primo.



9. RISPOSTA AL QUESITO 2e

“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 ed al G.E.”

Verificato che creditore procedente non aveva depositato il Certificato di stato civile dell’esecutato, il 4 gennaio 2021 inviavo via PEC al Comune di Quartu Sant’Elena la richiesta del Certificato di stato civile e del Certificato di matrimonio del Sig.

Il 13 gennaio 2021 ricevevo via PEC dall’Ufficio Anagrafe del Comune di Quartu Sant’Elena il Certificato di stato civile e il Certificato di matrimonio del Sig. (Allegato 4).



Da tale documentazione risulta il matrimonio del signor

Risulta peraltro una Separazione Consensuale tra i sigg.ri

(Allegato 14).



10. RISPOSTA AL QUESITO 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.)”

Lo stato attuale è stato rilevato nel corso del sopralluogo del 04 giugno 2021 e sulla scorta di questo sono state realizzate le Tavole che costituiscono l'Allegato 17.

L'immobile pignorato si trova a in territorio di Quartu Sant'Elena, località Niu Crobu, a circa 20 Km dal centro di Cagliari.

È identificato catastalmente in Comune di Quartu Sant'Elena (Codice H118), nella Via delle Petunie, Numero civico 9, Foglio 402, Particella 659, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 10 vani, Superficie catastale totale 339 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 286 mq, Rendita 1.136,21 Euro.



Confina a nord con la Ditta a sud e a ovest con la Ditt e a est con la Via delle Petunie.

Si affaccia sulla Via delle Petunie (Foto 1 di Allegato 15) con un cancello carrabile in ferro che costituisce anche l'ingresso pedonale.

La recinzione, intonacata e tinteggiata, è realizzata in blocchi di calcestruzzo e circonda l'intera proprietà.

10.1. SPAZI ESTERNI

10.1.1. Vialetto di ingresso e Parcheggi

Superficie calpestabile: 129,50 mq.

Dal cancello si accede ad un spazio dalla pianta a "V", in pendenza, pavimentato in cemento e racchiuso da aiuole, che costituisce il vialetto di ingresso alla proprietà e viene utilizzato come posto auto (Foto 2 e 3 di Allegato 15).

10.1.2. Giardino

Superficie calpestabile: 400,00 mq.

Dal vialetto di ingresso, saliti alcuni gradini, si accede al giardino (Foto 4 e 5 di Allegato 15), coltivato a prato ed ornato da cespugli e piante a basso fusto.

Sul lato sud, nella recinzione del giardino, si trova un cancelletto in metallo, pedonale, che mette in comunicazione la



proprietà con il passaggio che porta alla villa confinante giardino (Foto 4 di Allegato 15).

Nella stessa zona del giardino trova spazio una piccola struttura prefabbricata in legno che viene utilizzata come ricovero dei giochi e degli attrezzi. Questa, essendo una struttura precaria e amovibile, verrà considerata alla stregua di elemento di arredo (Foto 4 di Allegato 15).

Al centro del giardino si trova la piscina dalle dimensioni di 8,40 x 4,40 metri (Foto 6 e 7 di Allegato 15), la cui funzionalità è ridotta data la mancanza di un impianto di ricircolo.

10.1.3. Tettoie e Barbeque

Superficie calpestabile: 51,00 mq.

Il lato est del giardino, al confine con altra proprietà, è occupato da una tettoia con struttura portante in legno e copertura in onduline di plastica, pavimentato per la maggior parte in klinker, mentre, nella zona adibita a cucina esterna, la pavimentazione è costituita da mattonelloni di cemento (Foto 8, 9, 10 e 11 di Allegato 15).

10.1.4. Giardino chiuso

Superficie calpestabile: 19,70 mq.



Sul retro della proprietà si trova un piccolo orto, con accesso dalla zona coperta dalla tettoia e adibita a cucina all'aperto (Foto 12 e 13 di Allegato 15).

10.1.5. Cortile chiuso

Superficie calpestabile: 50,30 mq.

Sul retro della costruzione si trova un cortile chiuso con accesso dal giardino chiuso e dal Piano Terra dell'abitazione.

È pavimentato con mattonelle in ceramica e confina con altra proprietà su due dei quattro lati (Foto 14 e 15 di Allegato 15).

Da questo cortile si accede ad un locale che catastalmente non risulta fare parte della proprietà oggetto della presente relazione (Foto 16 e 17 di Allegato 15), nonostante l'unico accesso sia costituito dalla porta in alluminio che prospetta sul cortile chiuso.

10.1.6. Cortile laterale

Superficie calpestabile: 21,50 mq.

Lateralmente rispetto alla costruzione, leggermente rialzato rispetto ai posti auto, si trova un piccolo cortile sul quale prospetta una finestra della cucina del Piano Terra (Foto 18 e 19 di Allegato 15).



10.1.7. Locale tecnico

Superficie calpestabile: 4,65 mq.

È un locale che ospita l'impianto collegato ai pannelli solari collocati sulla sua copertura, che viene inoltre utilizzato come ricovero per attrezzature (Foto 19 di Allegato 15).

10.2. VILLETTA

Con accesso dalla veranda coperta, che si trova nel lato sud della costruzione e che si affaccia sul giardino, si accede al Piano Terra della villetta che, allo stato attuale, presenta le caratteristiche qui di seguito descritte.

- Le murature esterne, così come quelle portanti interne, sono in pietra e blocchi di cemento per uno spessore di 60 cm, esternamente ed internamente risultano intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti. Nella zona non ancora ultimata la struttura portante è realizzata con pilastri in cemento armato e le murature sono in laterizio da 25 cm.
- Il solaio del Piano Primo è in laterocemento così come il solaio di copertura della parte originaria, mentre la copertura della zona non ancora ultimata è in legno.
- Le tegole sono del tipo marsigliese.



- I tramezzi sono realizzati in mattoni forati da 8cm, intonacati per uno spessore complessivo di 10 cm e tinteggiati in tutti gli ambienti.
- Al Piano Terra il pavimento è identico in tutti gli ambienti, realizzato in piastrelle ceramiche di colore chiaro, con esclusione del bagno.
- Al Piano Primo il pavimento è identico in tutti gli ambienti, in parquet.
- Al Piano Terra il battiscopa è identico in tutti gli ambienti in listelli ceramici di colore identico alla pavimentazione di altezza pari a 8 cm.
- Al Piano Primo il battiscopa è identico in tutti gli ambienti in legno, della stessa essenza e colore pavimentazione di altezza pari a 8 cm
- I soffitti sono intonacati e rasati in tutti gli ambienti.
- Finestre e portefinestre in pvc color legno con vetrocamera, e vetri antisfondamento nelle portefinestre, sono munite di persiane in pvc color legno.
- Le soglie e davanzali sono in lastre lapidee.
- Tutti gli infissi sono di ottima qualità e presentano uno ottimo stato di conservazione.



➤ Le porte interne sono in legno in tutti gli ambienti; anch'esse sono di buona qualità con un ottimo stato di conservazione.

➤ Impianto elettrico: a norma, interamente sotto traccia dotato di terminali, punti luce, prese e placchette di rivestimento in numero adeguato.

➤ La villetta, pur essendo dotato di un impianto di climatizzazione centralizzato, secondo le dichiarazione della proprietaria non è climatizzata in quanto l'intero impianto è stato danneggiato da un fulmine anni fa.

➤ Il riscaldamento è ottenuto tramite due stufe a pellet.

➤ Il bagno al Piano Terra è munito di lavabo, vaso, bidet, vasca con idromassaggio. Il pavimento, diverso da tutto il resto del piano, è in ceramica, così come il placcaggio delle pareti, fino ad un'altezza di 2,10 m Gli elementi sono di buona qualità e in buono stato di conservazione, ugualmente la rubinetteria.

➤ Il bagno al Piano Primo è munito di lavabo, vaso, bidet, piatto doccia. Il pavimento, diverso da tutto il resto del piano, è in ceramica, così come il placcaggio delle pareti, fino ad un'altezza di 2,10 m Gli elementi sono di buona qualità e in buono stato di conservazione, ugualmente la rubinetteria.



➤ La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite l'impianto solare posizionato nel locale tecnico.

➤ I fuochi della cucina vengono alimentati da bombola a gas, posizionata all'esterno.

L'immobile nel complesso presenta un ottimo stato conservativo.

10.2.1. PIANO TERRA

La porzione di immobile al Piano Terra, di altezza interna variabile tra 2,70 m e 3,00 m, è suddivisa nei seguenti ambienti.

10.2.1.1. Veranda coperta

Ha una superficie utile di 25,39 mq (Foto 20, 21 e 22 di Allegato 15).

Vi si accede direttamente dal giardino tramite una breve rampa di tre scalini pavimentati in marmo.

10.2.1.2. Soggiorno

Ha una superficie utile di 20,95 mq (Foto 23 e 24 di Allegato 15).

Si affaccia sulla Veranda coperta tramite un'ampia portafinestra con vetro antisfondamento ed è in parte occupato dalla scala pavimentata in legno che porta al Piano Primo.



10.2.1.3. Cucina

Ha una superficie utile di 23,04 mq (Foto 25 e 26 di Allegato 15).

Si trova ad una quota inferiore rispetto al Soggiorno e si affaccia sul Cortile laterale con una portafinestra e con una finestra.

10.2.1.4. Pranzo

Ha una superficie utile di 25,48 mq (Foto 27, 28 e 38 di Allegato 15).

Costituisce praticamente l'ingresso principale della villetta, tramite una portafinestra con vetro blindato che si affaccia sulla Veranda coperta.

10.2.1.5. Bagno

Ha una superficie utile di 8,33 mq (Foto 29 e 30 di Allegato 15).

È cieco ma comunque dotato di un efficiente sistema di ventilazione forzata.

10.2.1.6. Disimpegno

Ha una superficie utile di 6,36 mq (Foto 31 e 32 di Allegato 15).



Su un lato di questo spazio si trova la rampa della scala che da accesso al Soppalco.

Da questo spazio si accede inoltre al Cortile posteriore tramite una porta in alluminio anodizzato.

10.2.1.7. Disimpegno Ripostiglio

Ha una superficie utile di 9,35 mq (Foto 33 di Allegato 15).

10.2.1.8. Lavanderia Stireria

Ha una superficie utile di 10,36 mq (Foto 34 di Allegato 15).

Si affaccia sul cortile posteriore tramite un infisso in alluminio anodizzato.

10.2.1.9. Soppalco

Ha una superficie utile di 16,87 mq (Foto 35, 36 e 37 di Allegato 15).

Prende luce da un piccolo infisso ed è pavimentato in parquet. La struttura portante è invece realizzata con travi in legno infisse nella muratura.

10.2.2. PIANO PRIMO

La porzione di immobile al Piano Primo, di altezza interna variabile tra 2,45 m e 2,88 m, è suddivisa nei seguenti ambienti.



10.2.2.1. Disimpegno

Ha una superficie utile di 4,54 mq (Foto 39 di Allegato 15).

Disimpegna le due camere da letto che si trovano in questo piano e ospita la stufa a pellet.

Da qui si accede anche alla porzione di villetta non ancora ultimata.

10.2.2.2. Camera

Ha una superficie utile di 16,30 mq (Foto 40 e 41 di Allegato 15).

Si affaccia sulla veranda con una portafinestra.

10.2.2.3. Bagno

Ha una superficie utile di 5,82 mq (Foto 42 e 43 di Allegato 15).

Si affaccia sulla veranda con una finestra.

10.2.2.4. Veranda

Ha una superficie utile di 22,39 mq (Foto 46 e 47 di Allegato 15).

Si affaccia sulla veranda con una portafinestra.

10.2.2.5. Vano in corso di costruzione

Ha una superficie utile di 58,29 mq (Foto 48 e 49 di Allegato 15).



Nonostante nelle Planimetria catastale risulti ultimato, nella realtà i lavori si sono fermati al rustico, pertanto sono state realizzate le murature esterne e la copertura ma mancano tramezzi, intonaci, pavimenti, infissi e la totalità degli impianti.

10.2.2.6. Terrazza

Ha una superficie utile di 15,40 mq (Foto 50 di Allegato 15).

È pavimentata e dotata di un parapetto solo su uno dei tre lati.

10.2.2.7. Terrazza

Ha una superficie utile di 20,91 mq (Foto 51 di Allegato 15).

Non è pavimentata né dotata di ringhiere.



11. RISPOSTA AL QUESITO 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.”

I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.



12. RISPOSTA AL QUESITO 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 semplice difformità.”

L’immobile oggetto di pignoramento risulta regolarmente accatastato, i dati inerenti la ditta intestataria sono completi e corrispondenti all’atto di compravendita. Lo stato attuale, rilevato nel corso del sopralluogo del 04 giugno 2021, presenta delle minime differenze rispetto alla planimetria catastale, come descritto dal sottoscritto nel prosieguo della presente relazione.



13. RISPOSTA AL QUESITO 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 al 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 dai altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità il 2 per cento delle misure progettuali.”

13.1. Strumento urbanistico comunale

Per il Piano Urbanistico Comunale di Quartu Sant'Elena l'immobile oggetto di perizia si trova in Zona F (Turistica).

13.2. Strumento urbanistico regionale

Per il Piano Paesistico regionale l'immobile oggetto di perizia si trova in Ambito di Paesaggio 27 – Golfo Orientale di Cagliari, Edificato urbano diffuso.

13.3. Concessione edilizia immobile

L'immobile oggetto di perizia è antecedente al 1° settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della l. 765/1967), pertanto della sua esecuzione non è possibile fornire documentazione



probante, in una zona non interessata né da regolamenti edilizi né da piani regolatori, né considerata all'epoca come nucleo urbano.

13.4. Concessione edilizia piscina

La piscina è stata realizzata successivamente in forza della Concessione (Allegato 3).

13.5. Impianto pannelli solari

L'impianto solare termico è stato realizzato in forza della seguente documentazione.

Codice univoco SUAPE:

Codice univoco nazionale:

Numero Protocollo:

Data protocollo: 18/12/2017

Settore attività: Intervento di edilizia libera

13.6. Sanatoria

Con Prot. _____ è stata rilasciata la Concessione di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e della Legge 724/94 per la realizzazione di un nuovo volume al Primo piano (Allegato 16).



13.7. Difformità

A seguito di sopralluogo del 04 giugno 2021, il confronto tra lo stato abilitativo (Prot. N°14830, Reg. N°6/2664), la documentazione catastale e lo stato attuale (Allegato 17) ha consentito al sottoscritto di rilevare le seguenti differenze:

- la tettoia di cui al Punto 10.1.3 ha una superficie di 51,00 mq, quindi è di 17,80 mq più grande di quella che risulta dalla Planimetria catastale;
- il vano tecnico non risulta nella Planimetria catastale;
- nel Soggiorno esiste una sola portafinestra e non due come risulta dalla Planimetria catastale;
- manca la porta tra il Soggiorno e il Vano ripostiglio sul retro, riportata invece nella Planimetria catastale;
- la finestra della cucina nella Planimetria catastale ha una diversa dimensione;
- il locale con accesso dal Cortile posteriore non fa parte dell'unità oggetto della presente relazione peritale;
- infine, al Piano Primo, la parte in Sanatoria è difforme dalla situazione reale in quanto mancano, nonostante nella Planimetria catastale risulti ultimato, nella realtà i lavori si sono fermati al rustico, pertanto sono state realizzate le murature



esterne e la copertura ma mancano tramezzi, intonaci, pavimenti, infissi e la totalità degli impianti.

(Allegato 18)

Tutte le differenze individuate costituiscono comunque difformità che non comportano la realizzazione di volumi e superfici coperte in ampliamento.

Invero, trattandosi di modifiche interne di lievissima entità, ricadono all'interno della fattispecie "Interventi di edilizia libera" di cui all'art. 3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001 ed art. 15 comma 1 lettera a) L.R. 11/2017, da eseguire senza alcun titolo abilitativo edilizio e senza comunicazione di avvio dei lavori.

L'accesso agli atti presso il Comune di Quartu Sant'Elena - Ufficio Edilizia ed Urbanistica ha consentito al sottoscritto di verificare che per l'immobile oggetto di pignoramento non esiste dichiarazione di agibilità e non risultano presentate istanze di condono edilizio.

13.8. Procedura e costi per agibilità

Allo stato attuale, ai sensi art. 24 D.P.R. 380/2001 "Testo unico dell'edilizia" ed art. 38 L.R. 24/2016, l'agibilità consiste in una "Dichiarazione di Agibilità" congiunta del proprietario



dell'immobile e del tecnico incaricato, ciascuno per le proprie competenze.

Per quanto concerne il proprietario, esso deve dichiarare la proprietà dell'immobile sulla base del titolo di provenienza, dati catastali immobile e di aver verificato l'esistenza di una serie di dichiarazioni e certificazioni.

Il professionista incaricato deve invece dichiarare la conformità urbanistica dell'immobile (ossia l'inesistenza di abusi edilizi) in relazione ai titoli abilitativi per esso rilasciati, la salubrità degli ambienti, l'idoneità statica delle strutture, la conformità catastale, ecc.

Tutte queste dichiarazioni vengono riportate all'interno di uno specifico modulo denominato "AGIBILITA'" che, debitamente compilato e firmato digitalmente dal tecnico incaricato, deve essere inserito nel portale della Regione Sardegna, unitamente alla documentazione di seguito elencata, anche essa firmata digitalmente dal tecnico.

Al momento dell'inserimento della pratica digitale, il portale SUAPE SARDEGNA rilascia un modulo di riepilogo che, unitamente a tutta la documentazione cartacea trasmessa in formato digitale, costituisce l'agibilità dell'immobile.



Il Comune di Quartu San'Elena prenderà in carica la pratica esaminandola e se non ci sono richieste di integrazioni, la considererà conclusa; in caso contrario rimane in sospeso fino al ricevimento delle integrazioni richieste. Naturalmente se proprietario e/o tecnico incaricato dichiarano il falso, l'Agibilità viene meno in un qualsiasi momento.

La documentazione da presentare per l'immobile in oggetto è la seguente.

- Modulo "AGIBILITA'": da compilare e trasmettere da tecnico incaricato. In base alla propria esperienza professionale.

Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 1.000,00, corrispondenti ad Euro 1.268,80 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

- Attestazione versamento diritti di segreteria.

Stimati in Euro 55,00, a cui aggiungere Euro 77,00 quale sanzione amministrativa ai sensi art. 24 D.P.R. 380/2001, per un totale di Euro 132,00.

- Idoneità statica delle strutture: documento non esistente.



Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 1.000,00, corrispondenti ad Euro 1.268,80 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

- Conformità catastale: documento da modificare, in quanto è necessario procedere alla variazione catastale.

Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 300,00 corrispondenti ad Euro 380,64 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%), ai quali aggiungere ulteriori Euro 50,00 per diritti da versare all'Agenzia delle Entrate al momento della presentazione della pratica.

- Prevenzione incendi: documento non necessario, essendo l'immobile in questione non soggetto al controllo prevenzione incendi non ricadendo in alcun punto dell'elenco allegato al D.P.R. n. 151/2011.

- Barriere architettoniche: documento esistente in quanto parte integrante degli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia N° 3 del 24 febbraio 2000.

- Contenimento consumi energetici: l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è un documento non esistente.



Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 150,00, corrispondenti ad € 190,32 oneri di legge inclusi (Cassa Previdenza Ingegneri al 4% ed IVA al 22%).

- Impianti tecnologici: documentazione da predisporre.

Nello specifico, poiché l'immobile in oggetto è stato realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008 (che ha sostituito la Legge 46/90) è necessaria la dichiarazione di rispondenza, con tutti gli allegati previsti dalla vigente normativa di settore, sia degli impianti di cui è dotato: elettrico, idrico-fognario e di climatizzazione, che degli impianti installati nelle parti comuni. Il rilascio di tale dichiarazione, da parte di impiantista abilitato, comporta la verifica con strumentazione dei componenti il singolo impianto (ad esempio apertura scatole impianto elettrico per verifica sezione fili, ecc.).

Il sottoscritto stima il costo di tale prestazione in Euro 300,00 per ogni singolo impianto, corrispondenti ad Euro 366,00 oneri di legge inclusi (IVA al 22%), per un costo complessivo di Euro 1.098,00 oneri di legge inclusi.

Pertanto complessivamente la stima dei costi per la presentazione della "Dichiarazione di Agibilità" sarà la seguente.

Predisposizione Modulo Agibilità: Euro 1.268,80



Diritti di Segreteria: Euro 132,00

Idoneità statica: Euro 1.268,80

Conformità catastale: Euro 430,64

Impianti tecnologici: Euro 1.098,00

Per un totale di Euro 4.198.24 oneri di legge inclusi.



14. RISPOSTA AL QUESITO 7

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

Il bene pignorato è unico.



15.RISPOSTA AL QUESITO 8

“Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.”

Il bene pignorato è intestato a:

1.

Diritto di Proprietà per la quota di 1/2 In regime di separazione dei beni;



2.

Diritto di Proprietà per la quota di 1/2 In regime di separazione dei beni.

Per quanto riguarda la divisibilità dello stesso bene, vista la distribuzione, la struttura e gli impianti dell'immobile, non è economicamente e tecnicamente possibile un eventuale frazionamento dello stesso per venderlo in almeno due lotti distinti.

Infatti i costi necessari per il frazionamento sarebbero eccessivi rispetto al possibile guadagno.

Inoltre le due unità risultanti sarebbero notevolmente meno vivibili e comode dell'immobile intero.

Poiché trattasi di un immobile, e non di un terreno, non trova spazio quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.



16. RISPOSTA AL QUESITO 9

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

Il bene oggetto di perizia costituisce la residenza e il domicilio della signor _____ e dei suoi tre figli minori, che alla data del sopralluogo (04 giugno 2021) avevano rispettivamente 13, 10 e 5 anni.



17. RISPOSTA AL QUESITO 10

“Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.”

L'immobile è occupato dal coniuge separato sulla scorta del Verbale di separazione consensuale (Allegato 14).



18. RISPOSTA AL QUESITO 11

“Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.”

Sul bene pignorato non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



19. RISPOSTA AL QUESITO 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.”

Sul bene pignorato non gravano alcun censo, livello o uso civico e non vi è stata alcuna affrancazione da tali pesi, pertanto il diritto sul bene del debitore pignorato è proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.”



20. RISPOSTA AL QUESITO 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 la correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di 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.”

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in questione consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili e confrontabili con il bene da stimare, per ubicazione, dimensione, adeguatezza degli impianti, ricercatezza delle finiture, il tutto allo scopo di determinare il prezzo che si otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Molteplici sono comunque gli aspetti economici di un bene e altrettanti sono i criteri di stima, i quali trovano la loro



definizione, più o meno nel Valore di Mercato e/o nel Valore di Capitalizzazione, nel Valore di Costo (di costruzione o ricostruzione che sia) e così via.

Tra i vari criteri comunque, la stima a "Valore di mercato" ha il vantaggio di poter meglio illustrare quali possono essere i più probabili orientamenti del mercato.

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in questione consiste quindi nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili e confrontabili con il bene da stimare per ubicazione, dimensione, adeguatezza degli impianti, livello delle finiture; il tutto allo scopo di determinare il prezzo che si otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Sono stati presi in considerazione i valori riportati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" aggiornati al primo semestre 2020 a cura dell'Agenzia dell'Entrate (Allegato 16), relativi alla tipologia edilizia oggetto di consulenza individuata dai seguenti parametri.

Provincia:	Cagliari
Comune:	Quartu Sant'Elena
Fascia/Zona:	Suburbana/Niu Crobu



Codice di zona:	E8
Destinazione;	Residenziale
Tipologia:	Villa
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato massimo:	1.500,00 Euro/mq
Valore di mercato minimo:	1.100,00 Euro/mq

Contattati alcuni operatori immobiliari e verificata l'offerta di immobili confrontabili con il nostro sui principali siti, è risultata un'offerta media di 1.200,00 Euro/mq.

Riassumendo le considerazioni esposte dal sottoscritto nei paragrafi che precedono, l'immobile in oggetto presenta i seguenti fattori positivi di valutazione:

- buona posizione rispetto alla pubblica via;
- buono stato di manutenzione;
- presenza di una ampio giardino;
- disponibilità di un ampio piazzale parcheggi;
- impianti a norma;
- presenza di una piscina, anche dalla funzionalità ridotta a causa dell'assenza di un impianto di ricircolo;
- buona distribuzione degli ambienti e salubrità degli



stessi.

Di contro, presenta i seguenti fattori negativi di valutazione:

- posizione abbastanza scomoda rispetto ai servizi quali scuole, negozi e trasporti pubblici;
- mancanza del certificato di agibilità, la cui richiesta in autodichiarazione congiunta tra proprietario e tecnico incaricato viene è stata stimata dal sottoscritto in € 4.198,24 (Euro quattromilacentonovantotto/24), oneri di legge inclusi, importo che verrà sottratto alla valutazione complessiva dell' immobile;
- necessità di intervento sulla tettoia con la demolizione dei 17,80 mq aggiunti. Questo intervento viene valutato a corpo pari a € 1.500,00 (millecinquecento/00 Euro);
- verranno detratti i costi necessari per rendere anche la parte non finita al Primo Piano, che si stimano a corpo pari a € 35.000 (trentacinquemila/00 Euro).

L'insieme delle considerazioni riassunte nei punti precedenti, unitamente alla situazione generale in cui versa il mercato immobiliare locale, porta il sottoscritto ad assumere quale valore di mercato per uno "stato conservativo normale"



quello pari ad Euro/mq 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00 Euro/mq).

20.1. Superficie Lorda

La superficie Lorda è stata calcolata sulla scorta del rilievo fatto il giorno 02 febbraio 2021.

Sup. Lorda Coperta Piano Terra:	159,58 mq
Sup. Lorda Veranda coperta:	35,18 mq
Sup. Lorda Coperta Tettoia:	34,26 mq
Sup. Lorda Cortile posteriore:	50,64 mq
Sup. Lorda Giardino:	511,20 mq
Sup. Lorda Piazzale Prcheggi e Vialetto:	210,00 mq
Sup. Lorda Coperta Piano Primo:	138,29 mq
Sup. Lorda Terrazza:	22,89 mq
Sup. Lorda Terrazza:	16,53 mq
Sup. Lorda Balcone:	27,42 mq

20.2. Superficie commerciale

Applicando i coefficienti di differenziazione per i vari tipi di ambiente, otterremo la Superficie commerciale.

$$\begin{aligned} \text{Sup. Commerciale Coperta Piano Terra} &= \\ &= 1,00 \times 159,58 \text{ mq} = 159,58 \text{ mq} \end{aligned}$$

$$\text{Sup. Commerciale Veranda coperta} =$$



= 0,25 x 35,18 mq = 8,80 mq

Sup. Commerciale Tettoia =

= 0,25 x 34,26 mq = 8,57 mq

Sup. Commerciale Cortile posteriore =

= 0,20 x 50,64 mq = 10,13 mq

Sup. Commerciale Giardino =

= 0,10 x 511,20 mq = 51,12 mq

Sup. Lorda Parcheggi e Vialetto =

= 0,10 x 210,00 mq = 21,00 mq

Sup. Commerciale corte posteriore x 0,10 =

= 0,10 x 41,46 mq = 4,15 mq

Sup. Commerciale Coperta Piano Primo =

= 1,00 x 138,29 mq = 138,29 mq

Sup. Commerciale Terrazza =

= 0,20 x 22,89 mq = 4,58 mq

Sup. Commerciale Terrazza =

= 0,20 x 16,53 mq = 3,31 mq

Sup. Commerciale Balcone =

= 0,20 x 27,42 mq = 5,48 mq

Pertanto il totale delle superfici commerciali sarà pari a
 415.01 mq



20.3. Valore

Valore lordo immobile oggetto di consulenza:

415,01 mq x 1.250,00 Euro/mq = 518.762,50 Euro

A detrarre costi per dichiarazione agibilità (oneri di legge inclusi): (-) 4.198,24 Euro

A detrarre costi per la demolizione della porzione di tettoia abusiva: (oneri di legge inclusi): (-)1.500,00 Euro

A detrarre costi per la l'ultimazione della porzione del Piano Primo : (oneri di legge inclusi): (-) 35.000,00 Euro

Valore immobile oggetto di consulenza:

(518.762,50 - 4.198,24 - 1.500,00 - 35.000,00) Euro =
478.064,26 Euro

Valore in cifra tonda: 478.000,00 Euro

(quattrocentosettantottomila/00 Euro)



21.RISPOSTA AL QUESITO 14

“Acquisisca informazioni sull’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese 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.”

Relativamente all’immobile, non essendo vigente un regime di condominio nel fabbricato cui esso appartiene, il sottoscritto non ha rilevato su di esso spese di cui al quesito in oggetto, anche in considerazione del fatto che sullo stesso non sono in corso procedimenti giudiziari (con esclusione ovviamente del pignoramento immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica).



22.RISPOSTA AL QUESITO 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 risposta ai quesiti.”

Il sottoscritto ha predisposto il foglio riassuntivo riportato da pagina 22 a pagina 29 della presente relazione.

La Checklist costituisce l’Allegato 19.

Cagliari 08 settembre 2021

Il CTU
Ing. Paolo Cucciari

